

Gemeinde Bad Saarow

**Flächennutzungsplan 29. Änderung**

im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

071 „Altes Hospiz“

**Begründung**

Oktober 2025

**Aufstellende Behörde**

**Gemeinde Bad Saarow**

vertreten durch das Amt Scharmützelsee  
Forsthausstraße 4 15526 Bad Saarow  
Fon +49 33631 45141 Fax +49 33631 451811  
post@amt-scharmuetzelsee.de

**Bearbeitung**

**kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung**

Naunynstraße 38 10999 Berlin  
Fon +49 30 695808660 Fax +49 30 695808680  
stadtplanung@kleyerkoblitz.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>4</b>
1.1	Lage des Änderungsbereichs	4
1.2	Abgrenzung des Änderungsbereichs	4
1.3	Anlass und Ziel der Planung	4
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>5</b>
2.1	Aufstellungsbeschluss	5
2.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	5
2.3	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	5
2.4	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
2.4.1	Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	5
2.4.2	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	6
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	6
3.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	7
3.3	Integrierter Regionalplan Oderland-Spree	7
3.4	Flächennutzungsplan	7
3.5	Bergbauberechtigung	8
3.6	Luftverkehrsrecht	8
<b>4</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Inhalte der Planänderung</b>	<b>9</b>
5.1	Bisherige Darstellung	9
5.2	Geplante Darstellung	9
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>10</b>
7.1	Einleitung	10
7.1.1	Methodik Umweltprüfung/ Eingriffsregelung	10
7.1.2	Lage im Raum	11
7.1.3	Kurzdarstellung der Flächennutzungsplanänderung	11
7.1.4	Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachplanungen	11
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
7.2.1	Bestandsaufnahme und –bewertung	15
7.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	36
7.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	45
7.2.4	Bilanzierung	52
7.2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	57
7.3	Zusätzliche Angaben	58
7.3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	58
7.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	58
7.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	58
<b>8</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>59</b>

## 1 Einführung

### 1.1 Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans (FNP) liegt im Siedlungsbereich der Gemeinde Bad Saarow westlich des Scharmützelsees östlich der Straße „An den Rehwiesen“.



Plangebiet (Ohne Maßstab)<sup>1</sup>

### 1.2 Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst die Flächen des FNP, die zur Ableitung der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 071 „Altes Hospiz“ aus dem FNP erforderlich sind.

Er umfasst das im rechtswirksamen FNP dargestellte Sondergebiet sowie einen Teil der sich südlich daran anschließenden Waldfläche und einen Teil der zwischen diesem und der Straße „An den Rehwiesen“ dargestellten Waldfläche.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,65 ha.

### 1.3 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der 29. Änderung des FNP ist die parallele Aufstellung des Vorhabenbezogenen B-Plans 071 „Altes Hospiz“.

Die Planung des Grundstückseigentümers bzw. Vorhabenträgers sieht vor, das auf dem Grundstück An den Rehwiesen 28 stehende, sanierungsbedürftige Hauptgebäude des ehemaligen „Hospiz zur Furche“ zu sanieren und zukünftig als Wohngebäude zu nutzen. Ergänzend dazu sollen südlich und nördlich des Gebäudes drei neue zweigeschossige Wohngebäude errichtet werden.

Die Gemeinde befürwortet das Vorhaben, da die bisherige Planungsabsicht für die Fläche und das dort stehende denkmalgeschützte Gebäude, d. h. die Entwicklung eines Hotelstandorts, bislang nicht umgesetzt werden konnte. Das Gebäude befindet sich in der Zwischenzeit in einem sehr schlechten Erhaltungszustand. Da in der Gemeinde Bad Saarow ein großer Bedarf an Wohnraum besteht, soll die baulich geprägte und gut erschlossene Fläche für Wohnungsbau bereitgestellt werden.

Mit dem Vorhabenbezogenen B-Plan 071 „Altes Hospiz“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden, da der rechtskräftige B-Plan Nr. 28 „An

<sup>1</sup> Plangrundlage: Brandenburgviewer, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Zugriff am 23.11.2020

den Rehwiesen“ mit der Festsetzung eines Sondergebiets Hotel diese Nutzung derzeit nicht zulässt.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen B-Plans 071 „Altes Hospiz“ ist derzeit nicht aus dem FNP entwickelbar. Mit der parallelen Änderung des FNP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen B-Plans 071 „Altes Hospiz“ geschaffen werden.

### **Alternativenprüfung**

Zur Nutzung der baulich vorgeprägten Fläche inkl. des Bestandsgebäudes gäbe es die Alternative bislang baulich nicht vorgeprägte Flächen im Gemeindegebiet zu nutzen. Bislang noch nicht in Anspruch genommener Boden würde erstmalig beansprucht werden. Zur weiteren Nutzung des Gebäudes gibt es keine Alternativen. Ein registriertes Baudenkmal und für die Gemeinde bedeutsames Gebäude würde dem weiteren Verfall preisgegeben.

## **2 Verfahren**

Der FNP der Gemeinde Bad Saarow wird gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen B-Plans 071 „Altes Hospiz“ geändert. Bei entsprechendem zeitlichen Ablauf kann der Beschluss über die FNP-Änderung aber auch vor dem Satzungsbeschluss über den B-Plan gefasst werden.

### **2.1 Aufstellungsbeschluss**

Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Saarow hat in ihrer Sitzung am 30.9.2024 beschlossen, den FNP zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.12.2024 im Amtsblatt Nr. 12a des Amtes Scharmützelsee öffentlich bekannt gemacht.

### **2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 12a des Amtes Scharmützelsee vom 16.12.2024 bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 6.1.2025 bis einschließlich 14.2.2025 durch Auslegung des Planes im Amt Scharmützelsee statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 19.12.2025 beteiligt.

### **2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 5 des Amtes Scharmützelsee vom 5.5.2025 bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 19.5.2025 bis einschließlich 4.7.2025 durch Auslegung des Planes im Amt Scharmützelsee statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 16.5.2025 beteiligt.

## **2.4 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

### **2.4.1 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

#### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

#### **Frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sind 27 Stellungnahmen eingegangen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat Hinweise zum Teilregionalplan Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte gegeben.

Der Landkreis Oder-Spree Hinweise zu Umweltbelangen, zum angrenzenden Graben, zur Darstellung als Wohnbaufläche und zum Thema Wald gegeben.

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg hat Hinweise zur Flächenbilanz gegeben.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum hat Hinweise zum vorhandenem Baudenkmal gegeben.

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände hat Hinweise zur Inanspruchnahme von Wald und zu artenschutzrechtlichen Belangen gegeben.

### **Änderung der Planung**

Im Ergebnis der Abwägung wurde der Plan geändert. Erläuterungen zum Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“, zu einer Bergbauberechtigung und zum Luftverkehrsrecht wurden ergänzt. Die Flächenbilanz wurde korrigiert. Der Umweltbericht wurde in die Begründung integriert.

### **2.4.2 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

#### **Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sind 27 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange und von drei Nachbargemeinden eingegangen.

### **Änderung der Planung**

Im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Plan nicht geändert. An der Unterlagen wurden redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

## **3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB müssen die Bauleitpläne der Kommunen den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst werden. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insb. Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich für das Plangebiet aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Mit dem LEP HR wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt.

### **3.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

Das Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18.12.2007 ist in Brandenburg am 1.2.2008 in Kraft getreten.

Die Planung folgt dem Grundsatz in § 5 (2) des LEPro 2007, der der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gewährt. Mit dem Vorhaben wird sowohl der vorgegebenen Erhaltung und Umgestaltung bestehender Gebäude als auch der Entwicklung und Reaktivierung vorhandener Siedlungsbereiche Rechnung getragen.

### 3.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1.2.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insb. zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Die Planung entspricht den zur Siedlungsentwicklung formulierten Zielen des LEP HR. Die Planung trägt Grundsatz G 5.1 (1) Rechnung, nach dem die Siedlungsentwicklung unter Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll. Zudem erfüllt sie Ziel Z 5.5 (1) des LEP HR, nach dem auch in Gemeinden außerhalb der Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung, Wohnsiedlungsbau i. S. d. gemeindlichen Bedarfs im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig ist. Danach stehen neben den Möglichkeiten einer quantitativ unbegrenzten Innenentwicklung neue Potenziale für die Eigenentwicklung für einen Zeitraum von 10 Jahren zur Verfügung (1 ha pro 1000 Einwohner).

### 3.3 Integrierter Regionalplan Oderland-Spree

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) Oderland-Spree hat am 14.3.2016 die Aufstellung des Integrierten Regionalplans beschlossen.

Zur Umsetzung der mit dem LEP HR verbundenen Planungsaufträge hat die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree am 8.4.2019 einen Beschluss zur Gliederung ihres Integrierten Regionalplanes gefasst.

Im Integrierten Regionalplan Oderland-Spree werden Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung und Infrastruktur in Umsetzung der Neufassung des Regionalplanungsgesetzes und der Planungsaufträge aus dem LEP HR als Mindestinhalte für Regionalpläne im Land Brandenburg getroffen.

Auf der 5. Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft am 29.11.2021 wurden die ersten Planinhalte des Integrierten Regionalplans im Vorentwurf gebilligt.

#### Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“

Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42/2021 vom 27.10.2021 ist der Sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Oderland-Spree in Kraft getreten. Der Ortsteil Bad Saarow der Gemeinde Bad Saarow ist im Sachlichen Teilregionalplan (TRP) „Siedlungsstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ nach Z 2.1 als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) festgelegt.

### 3.4 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Saarow Stand Juli 2006 teilweise als Sondergebiet Hotel (SO<sub>Ho</sub>) und teilweise als Fläche für Wald dargestellt. Östlich angrenzend an das Plangebiet ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hochwertige Bereiche für den Biotop- und Artenschutz) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. In diesem liegen geschützte Biotope nach § 18 BbgNatSchAG (veraltet: § 32 BbgNatSchG (außer Kraft getreten am 1.6.2013)). In unmittelbarer Nähe sind im Süden und Westen des Plangebiets Wohnbauflächen dargestellt. Der FNP wird, da der B-Plan nicht aus seinen Darstellungen entwickelt werden kann, im Parallelverfahren geändert.



Rechtswirksamer FNP Stand Juli 2006 (Ausschnitt ohne Maßstab)<sup>2</sup>

### 3.5 Bergbauberechtigung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bewilligungsfeldes Bad Saarow (Feldesnummer: 22-1096). Die nach § 8 Bundesberggesetz (BbergG) erteilte Bewilligung gewährt das bis zum 11.11.2054 befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von tiefliegender Sole innerhalb festgelegter Feldesgrenzen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Bad Saarow Kur GmbH, Am Kurpark, 15526 Bad Saarow-Pieskow.

### 3.6 Luftverkehrsrecht

Das Plangebiet liegt gem. § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) im beschränkten Bauschutzbereich des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes HELIOS Klinikum Bad Saarow mit Bauhöhenfestlegung gem. § 13 LuftVG.



Beschränkter Bauschutzbereich Hubschrauber-Sonderlandeplatz HELIOS Klinikum Bad Saarow (Ohne Maßstab)<sup>3</sup>

Die Bestimmung des beschränkten Bauschutzbereichs wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 26 vom 26.6.2013 bekannt gemacht.

<sup>2</sup> Plangrundlage: Amt Scharmützelsee

<sup>3</sup> Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg, <https://lubb.berlin-brandenburg.de>, Zugriff am 5.6.2024

Der außerhalb des Plangebiets liegende Flugplatzbezugspunkt (FBP), Koordinaten 52° 17' 03,6"" N, 14° 03' 37,2"" E (WGS 84), liegt bei einer Höhe von 47 m ü. NHN. Das Plangebiet liegt im Bereich F, in welchem die Bauhöhen 100 m ü. Gelände nicht überschreiten dürfen.

Diese Höhen werden mit den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen B-Plans nicht erreicht.

#### **4 Bestandssituation**

Das Plangebiet wird durch das markante, von der Straße zurückgesetzte Gebäude des alten Hospizes geprägt. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude ist dreigeschossig, wobei das dritte Geschoss als Walmdach ausgebildet ist. Das Gebäude entstand als Schulungszentrum für die christliche Studentenbewegung, die das Objekt mit dem Namen „Hospiz zur Furche“ im Rahmen einer Schenkung des kurzzeitigen Reichskanzlers Georg Michealis im Jahr 1921 erhielt. Bis 1996 nutzte die Kirche das Grundstück und die zugehörigen Objekte zu Tagungs- und Erholungszwecken. Seitdem steht das Gebäude leer.

Der Freiraum ist durch teilweise dichten, waldartigen Baumbestand geprägt. Das Gebäude ist durch befestigte, teilweise nur teilversiegelte Wege erschlossen. Das Grundstück wird über eine Zufahrt im westlichen Bereich an die Straße „An den Rehwiesen“ und eine untergeordnete Zufahrt im Nordosten an die Heidestraße angebunden. Das Grundstück ist allseitig eingezäunt.

Südlich des Hospizes steht ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Satteldach und untergeordnete eingeschossige Nebengebäude (Schuppen, Garagen, Sickergruben etc.). Sowohl das ehemalige Hospiz als auch die südliche davon stehende Bestandsbebauung befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Südlich des Grundstückes befindet sich mit einem Graben ein Oberflächengewässer II. Ordnung.

Entlang der Straße „An den Rehwiesen“ schließen im Umfeld des Grundstücks eine lockere Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern und teilweise baumbestandene Flächen an.

#### **5 Inhalte der Planänderung**

##### **5.1 Bisherige Darstellung**

Im rechtswirksamen FNP werden im Änderungsbereich ein Sondergebiet Hotel (SO Hotel) und Waldflächen dargestellt (s. 3.4 Flächennutzungsplan). Damit weichen die geplanten Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen B-Plans 071 „Altes Hospiz“ von den Darstellungen des rechtswirksamen FNP ab.

##### **5.2 Geplante Darstellung**

Mit der Änderung des rechtswirksamen FNP werden entsprechend der Ziele des in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen B-Plans 071 „Altes Hospiz“ das dargestellte Sondergebiet Hotel (SO Hotel) und die zwischen diesem und der Straße an den Rehwiesen sowie die südlich des Sondergebiets bis zur Böschung dargestellte Fläche für Wald gestrichen und als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Das als Einzeldenkmal „Hospiz zur Furche“ in die Denkmalliste des Landkreises Oder-Spree eingetragene Gebäude wird als Einzeldenkmal (§ 2 Abs. 2, Punkt 1 BbgDSchG) mit Berücksichtigung des Umgebungsschutzes (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG) nachrichtlich übernommen.



Geplante Darstellung des FNP im Änderungsbereich (Ohne Maßstab)

## 6 Flächenbilanz

Fläche	Rechtswirksamer FNP	29. Änderung FNP	Differenz
Sondergebiet Hotel (SO <sub>HO</sub> )	0,41 ha	0,00 ha	- 0,41 ha
Wohnbaufläche (W)	0,00 ha	0,65 ha	+ 0,65 ha
Fläche für Wald	0,24 ha	0,00 ha	- 0,24 ha
<b>Summe</b>	<b>0,65 ha</b>	<b>0,65 ha</b>	<b>+/- 0,00 ha</b>

## 7 Umweltbericht

### 7.1 Einleitung

Die Abschätzungen der möglichen Umweltauswirkungen der Planung und der damit entstehenden Kompensationserfordernisse erfolgt auf Grundlage der Feststellfassung des FNP.

Durch Maßnahmen des FNP können artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG verletzt werden. Diese sind im Gegensatz zu Eingriffen nach § 15 BNatSchG nicht abwägbar und daher schon bei Aufstellung des B-Plans durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden oder auszugleichen. Die artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt in einem Artenschutzgutachten. Die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens werden in den Umweltbericht integriert.

#### 7.1.1 Methodik Umweltprüfung/ Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen sind diese einerseits einer Umweltprüfung zu unterziehen und andererseits sind die naturschutzrechtlichen Belange der Eingriffsregelung zu bewältigen. Zur Berücksichtigung der Belange der Eingriffsregelung in der bauleitplanerischen Abwägung erfolgt in Brandenburg i. d. R. die Erarbeitung eines Umweltberichtes. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans, die Gegenstand der Umweltprüfung sind, werden ebenfalls in dem Umweltbericht dargelegt.

Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichts orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des BauGB. Einzelne Angaben aus dieser Anlage werden, wo dies sinnvoll erscheint, durch zusätzliche Inhalte ergänzt.

Der vorliegende Planungsstand enthält die Erhebungen und Bewertungen des derzeitigen Umweltzustandes sowie Prognosen über die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie erste Ermittlungen über zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem Naturschutzrecht (BNatSchG, BbgNatSchAG).

### 7.1.2 Lage im Raum

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Gemeinde Bad Saarow im Landkreis Oder-Spree in Brandenburg. Er umfasst den Geltungsbereich des B-Plans „Altes Hospiz“ und hat eine Größe von ca. 0,8 ha.

Das Untersuchungsgebiet ist von Wald und/ oder Gehölzbeständen umgeben und entspricht dem Geltungsbereich des B-Plans. Im Westen grenzt die Straße „An den Rehwiesen“ an. Im Norden grenzt das Gebiet an ein Privatgrundstück mit Wohnhaus an. Östlich jenseits der Gehölzbestände befinden sich größere Wiesenflächen („Rehwiesen“). Weiter östlich befindet sich in ca. 600 m Entfernung der Scharmützelsee. Über die Straße ist das UG gut erschlossen. Die Bushaltestelle Bad Saarow, Uferstraße (Bus 431, Fürstenwalde - Bad Saarow) befindet sich östlich in ca. 350 m Entfernung des Untersuchungsgebiets. Der Bahnhof Bad Saarow befindet sich in ca. 2,4 km Entfernung ebenfalls östlich des Untersuchungsgebiets. Von dort verkehrt der Regionalzug RB35 in Richtung Fürstenwalde. Die Autobahn A12 ist mit dem Auto in etwa 10 Minuten zu erreichen. Auf dem Gelände des Untersuchungsgebiets befinden sich aktuell drei bauliche Anlagen, welche über eine Zufahrt erreicht werden können.

### 7.1.3 Kurzdarstellung der Flächennutzungsplanänderung

Die bisherige Darstellung im FNP der Gemeinde Bad Saarow von 2006, Sondergebiet (Hotel) und Wald wird in der Feststellfassung zur FNP-Änderung in Wohnbaufläche (inkl. Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt geändert.

### 7.1.4 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachplanungen

Nachfolgend werden die im vorliegenden Planungsfall bedeutsamen Fachgesetze und Fachplanungen dargelegt, die Regelungen für die Umweltbelange treffen oder sich auf die Umweltbelange auswirken.

#### Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG), Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Biotopschutzverordnung vom 07. August 2006, Baumschutzsatzung der amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Scharmützelsee, gängige DIN zum Schutz von Vegetation und Boden

Benennung und Erläuterung der im Rahmen des Umweltberichtes zu berücksichtigenden einschlägigen Paragraphen der o. g. Gesetze und Verordnungen

#### Eingriffe in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder im betroffenen Naturraum zu ersetzen. (§§ 14, 15 BNatSchG)

#### Verhältnis zum Baurecht

Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insb. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen,

Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts [...] sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. (§ 1a Abs. 3 BauGB)

#### Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

Rechtsgrundlage für den besonderen Artenschutz bildet der § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG. Danach ist es bei zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft für europarechtlich geschützte Arten (Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie und Vogelarten) verboten,

- sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, (Tötungs- und Verletzungsverbot)
- sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, (Störungsverbot)
- ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. (Schädigungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten)

Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu betrachten:

- Es liegt kein Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben auch unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung unvermeidbar ist.
- Es liegt kein Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch Nachstellen und Fangen bzw. durch Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.
- Es liegt kein Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sind nur national geschützte Arten (besonders geschützte Arten mit Ausnahme von Arten nach Anhang IV FFH-RL und der Vogelschutz-RL) betroffen und handelt es sich um ein beabsichtigtes Vorhaben, das als Eingriff in Natur und Landschaft nach § 15 BNatSchG zulässig ist, so ordnet § 44 Abs. 5 Satz 1 und 5 BNatSchG an, dass ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht vorliegt. Der Eingriff ist gem. BNatSchG über Vermeidung und Ausgleich/ Ersatz zu kompensieren und nach § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu bewältigen.

Werden diese Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bzgl. der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein. Es muss nachgewiesen werden, dass:

- zumutbare Alternativen [die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen] nicht gegeben sind,
- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vorliegen oder im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt,

- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert und bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-RL der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt.

#### Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind „Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung folgender Biotope (siehe Auflistung § 30 Abs. 2 Nr. 1-6 BNatSchG) führen können“, verboten. Auf Antrag kann eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden (§ 30 Abs. 3 BNatSchG).

#### Baumschutz

Auf Grund der Satzung der amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Scharmützelsee zum Schutz von Bäumen werden Bäume im Zusammenhang der bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche der B-Pläne im Gebiet der amtsangehörigen Gemeinden als geschützte Landschaftsbestandteile wie folgt festgesetzt:

- Nadelbäume und Robinien mit einem Stammumfang von mind. 100 cm (das entspricht einem Stammdurchmesser von 31 cm);
- Alle anderen Bäume mit einem Stammumfang von mind. 60 cm (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm);
- mit einem geringeren Stammumfang als unter 1. und 2. genannt, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gem. den §§ 12 oder 14 Brandenburgisches Naturschutzgesetz, oder als Ersatzpflanzung der Baumschutzsatzung vom 30.5.2000 gem. § 7 Abs. 1 oder 2, oder gem. § 5 Abs. 4 oder 5 dieser Satzung gepflanzt wurden. Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gemessen.

Diese Verordnung findet darüber hinaus keine Anwendung

1. auf Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume,
2. auf Bäume, die aufgrund eines nach § 10 Brandenburgisches Naturschutzgesetz gefällt werden, der nach § 17 BNatSchG zugelassen worden ist,
3. auf gewerblichen Zwecken dienende Bäume in Gartenbaubetrieben i. S. d. BauNVO,
4. auf Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage i. S. d. § 1 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz,
5. Wald i. S. d. § 2 LWaldG.

#### **Belange des Immissionsschutzes**

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)

Das BImSchG, insb. die 16. BImSchV, dient zur Beurteilung von Wirkungen und Beeinträchtigungen des Lärms auf den Menschen.

#### **Belange des Bodenschutzes**

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)

#### **Belange der Raumordnung und Landesplanung sowie Bauleitplanung mit den Regelungen des Umweltschutzes bzw. der Umweltprüfungen**

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Das BauGB ist maßgebende Rechtsgrundlage für die Umweltprüfung und den Umweltbericht in der Bauleitplanung. In der Anlage des BauGB (zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) werden die Inhalte

des Umweltberichtes dargelegt. Die BauNVO und PlanZV dienen zusammen mit dem BauGB der bauplanungsrechtlichen Umsetzung von Maßnahmen, die negative Umweltauswirkungen vermeiden oder zu deren Kompensation dienen.

### Belange der Kultur- und Sachgüter

Gesetze über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG)

Grundsätzlich besteht nach § 7 Abs. 1 BbgDSchG eine Erhaltungspflicht für Denkmale. Wird durch Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen die Umgebung eines Denkmals verändert, so bedarf es einer Erlaubnis durch die Denkmalschutzbehörde (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

### Fachplanungen

#### Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Für die Siedlungsbereiche der Gemeinde Bad Saarow wird in der Festlegungskarte (LEP-HR 2019) keine Aussage getroffen. Der Scharmützel See wird als Freiraumverbund dargestellt.

#### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan Landkreis Oder-Spree<sup>4</sup> enthält für den Änderungsbereich folgendes Entwicklungsziel:

- Erhalt und Förderung charakteristischer Tier- und Pflanzenarten der Siedlungen (insb. an und in Gebäuden lebende Arten)
- Für das nahe Umfeld des Änderungsbereichs werden folgende Entwicklungsziele angegeben:
- Erhalt von artenreichem Grünland
- Erhalt naturnaher, strukturreicher Wälder



#### Entwicklungsziele gem. Landschaftsrahmenplan Karte E1 (Ohne Maßstab)

#### Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Bad Saarow-Pieskow<sup>5</sup> werden Erfordernisse und Maßnahmen formuliert. Für die Fläche des Plangebiets wird die standortgerechte Pflege zur Erhaltung der vorhandenen

<sup>4</sup> Fugmann Janotta, Februar 2021

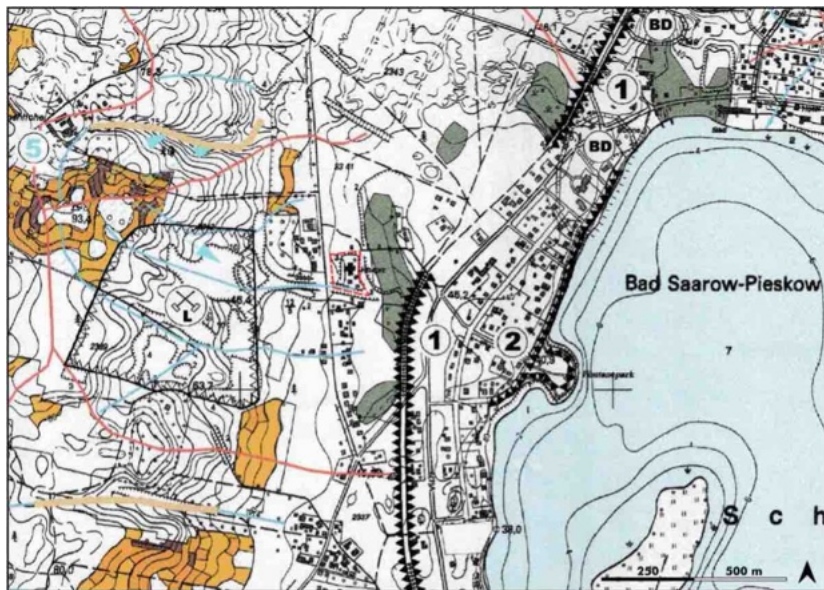
<sup>5</sup> ARGE Grünplan, Juli 2003

landschaftstypischen Biotop- bzw. extensive Nutzung der Flächen mit positiver Wirkung auf den Erholungswert vorgeschlagen.

Weiterhin werden für das Untersuchungsgebiet relevante allgemeine Erhaltungs- und Entwicklungsziele für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima sowie Biotop- und Artenschutz im Landschaftsplan formuliert:

#### Boden

Der Landschaftsplan der Gemeinde Bad Saarow-Pieskow weist die Flächen des Änderungsbereichs als Flächen mit Aufschüttungen einer ehemaligen Deponie aus (gezackte Linie). Desweiteren befindet sich der Änderungsbereich am östlichen Ende einer bedeutenden Tiefenrinne mit Abfluss aus Richtung „Hof Marienhöhe“ (hellblau). Östlich der Fläche befinden sich laut Landschaftsplan Niedermoor-Flächen (grün).



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Bad Saarow-Pieskow Stand Juli 2003, Änderungsbereich rot (Ohne Maßstab)

#### Standortklima und Wasserhaushalt

Flächen mit potenziell sehr hoher Gefährdung des Grundwassers

#### Biotop- und Artenschutz

Sicherung von Grünzäsuren im Siedlungsbereich für den Biotopverbund (südlich angrenzend)

#### Landschaftsbild und Erholungswert

Standortgerechte Pflege zur Erhaltung der vorhandenen landschaftstypischen Biotop- bzw. extensive Nutzung der Flächen mit positiver Wirkung auf den Erholungswert

## **7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **7.2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung**

Die Bestandsaufnahme erfolgt anhand von Informationen aus der Kartenanwendung „Naturschutzfachdaten“ des (LfU 2024b, online), der Kartenanwendung „Hydrologie und Wasserhaushalt im Land Brandenburg“ (LfU 2024c, online), der Kartenanwendung „Grundwassermessstellen im Land Brandenburg“ des (LfU 2024d, online), der flächendeckenden Biotop- und Landnutzungskartierung (BTLN) CIR-Biotoptypen (LfU 2009), eigenen Bestandserhebungen zu Biotopen, Brutvögeln und Fledermäusen sowie potenziellen Quartieren von Vögeln und Fledermäusen im Zeitraum von 03/2019 bis 09/2019 sowie Bestandserhebungen zu Zauneidechsen im Zeitraum von 05/2024 bis 08/2024 (trias Planungsgruppe 2024) und der Kartenanwendung „Fachinformationssystem Boden“ (LBGR 2024),

Die Bestandsaufnahme und -bewertung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung dienen der Einschätzung und Bewältigung der Eingriffsregelung.

Darüber hinaus werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter untersucht.

### Schutzgut Biotope/ Pflanzen/ Tiere

Im Folgenden wird der Bestand an Biotopen sowie an potenziell vorkommenden Tierarten, insb. Vögel, Fledermäuse und Amphibien/ Reptilien beschrieben und bewertet. Darüber hinaus werden die biologische Vielfalt, Schutzgebiete und Schutzobjekte beschrieben.

#### Biotope

Die Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung der Biotope im Untersuchungsgebiet bilden die flächendeckende Biotop- und Landnutzungskartierung (BTLN) CIR-Biotoptypen 2009 des LUGV (Stand 02/2015).

Der Datenquelle „Biotope, geschützte Biotope und FFH-Lebensraumtypen - Gesamtdatenbestand“ des LfU sind für das Untersuchungsgebiet keine Informationen zu entnehmen (LfU 2024A, online).

Der Landschaftsplan der Gemeinde Bad Saarow-Pieskow stellt das Plangebiet als Gewerbegebiete- und Industriestandorte, Krankenhaus/ Kurklinik mit entsprechenden Freiflächen (OSGK) dar.

Die folgende Abbildung zeigt die Darstellung der CIR-Biotoptypen im Untersuchungsgebiet, die 2009 durch Luftbildinterpretation ermittelt worden sind. Dort wird der Änderungsbereich überwiegend als anthropogen genutzte Sonderflächen, Militär (orange) und Nadelholzforsten (grün) dargestellt.

Für eine detailgenauere Kartierung wurde die Fläche im Rahmen der verbindlichen Bebauleitplanung begangen und die Biotope wurden auf Grundlage der Biotopkartierung des Landes Brandenburg (LUGV BRANDENBURG 2009, letzte Aktualisierung 2013) überprüft.



#### Darstellung der CIR-Biotoptypen (Ohne Maßstab)

Im Rahmen der Potenzialkartierung der Habitatbäume im Untersuchungsgebiet 2024 wurden stichprobenartig die Belagsarten der versiegelten Flächen im Untersuchungsgebiet überprüft. Dabei wurde auf allen Wegeflächen eine vollständige Versiegelung durch Asphalt oder Platten ohne Fugenanteil festgestellt. Da der Änderungsbereich bereits seit mehreren Jahrzehnten außer

Nutzung ist, sind die versiegelten Flächen mit einer organischen Auflage bedeckt. Diese Flächen werden bei der derzeitigen Planung als vollversiegelt bilanziert. Dies betrifft die Flächen der Biotoptypen 12652 und 12653.

Im Folgenden werden die ermittelten Biotoptypen im Einzelnen beschrieben:

#### 05 Gras- und Staudenfluren

##### 05160 Scherrasen

An das ehemalige Ferienhaus sowie angrenzend zu den Außengebäuden befinden sich regelmäßig gemähte Scherrasen.



#### **Biotopkartierung<sup>6</sup> (Ohne Maßstab)**

#### 08 Wälder und Forste

##### 08680 Kiefernforste mit Laubholzarten

Der Änderungsbereich wird durch alte Kiefernforste mit Laubgehölzen dominiert. Im westlichen Bereich dominieren Kiefern (*Pinus spec.*) die Fläche, während im Osten mehr Laubgehölze beigemischt sind. Als vorkommende Gehölze wurden unter anderem Kanadische Helmlocktanne (*Tsuga canadensis*), Tränenkiefer (*Pinus wallichiana*), Tanne (*Abies spec.*), Wacholder (*Juniperus*

<sup>6</sup> Plangrundlage © GeoBasis-DE/LGB

spec.), Fichte (*Picea spec.*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Birke (*Betula pendula*) und Haselnuss (*Corylus spec.*) sowie Jungaufwuchs von Eichen (*Quercus spec.*), Mahonie (*Mahonia spec.*) und zurückgeschnittene Ziersträucher. Die Kiefernforste haben sich aus der alten Parkanlage zum Ferienhaus entwickelt und haben somit bereits ein etwas höheres Alter (>70 Jahre).

Die Strauchschicht wird von Gräsern und Moosen dominiert und wird regelmäßig gepflegt.

## 12 Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen

### 12260 Einzelhausbebauung

Zentral in der Fläche liegt das ehemalige Ferienhaus. Das Gebäude ist teilweise beschädigt in Folge von langjährig fehlender Nutzung.

### 12290 Dörfliche Bebauung

Südlich des ehemaligen Ferienheims befinden sich ein Außengebäude, das als Wohngebäude genutzt wird und mehrere Schuppen.

### 12652 Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung

Der Bereich südlich des ehemaligen Ferienheims und vor dem als Wohngebäude genutzten Außengebäude ist mit Kies und Schotter wasserdurchlässig versiegelt.

Bei der stichprobenartigen Untersuchung der Versiegelungsarten im November 2024 wurde unter der organischen Auflage Asphalt festgestellt.

### 12653 teilversiegelter Weg

Auf der nordöstlichen Seite des Gebäudes sowie auf einem kleinen Stück vor dem ehemaligen Ferienhaus gibt es kurze Abschnitte mit teilversiegelten Flächen.

Bei der stichprobenartigen Untersuchung der Versiegelungsarten im November 2024 wurden unter der organischen Auflage Platten ohne Fugenanteil festgestellt.

### 12654 versiegelter Weg

Durch der Änderungsbereich verläuft ein versiegelter Weg, der sich vor dem ehemaligen Ferienhaus einmal teilt. Der Weg ist vollversiegelt, wobei der Weg stellenweise stark von Moss überwachsen ist.

### 12830 Sonderbauwerke

Als Sonderbauwerke wurden die Treppenanlagen aus Naturstein sowie das Podest zum ehemaligen Ferienhaus und die Schächte vor dem Gebäude kartiert.

## Bewertung

Zur Bewertung der Biotope werden die Kriterien Schutzstatus/ Gefährdung, Vielfalt (Arten und Struktureichtum) und Regenerationsfähigkeit, in Anlehnung an Blab (1993), Jedicke (1990) und Kaule (1991), herangezogen.

Die Bewertung erfolgt mittels einer 5-stufigen Skalierung von sehr hoch, hoch, mittel, gering bis sehr gering. Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick der möglichen Einstufungen:

<b>Wertung</b>	<b>Schutzstatus/ Gefährdung (S) gem. LUA 2007 bzw. LUGV 2011</b>
sehr hoch (5)	geschützt nach § 29 BNatSchG i.V.m. § 17 BbgNatSchAG oder § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG, extrem gefährdete Biotope (Kategorie 1 gem. LUGV Brandenburg 2011)
hoch (4)	stark gefährdete Biotope (Kategorie 2 gem. LUGV Brandenburg 2011)
mittel (3)	gefährdete Biotope (Kategorie 3 gem. LUGV Brandenburg 2011)
gering (2)	wegen Seltenheit gefährdete bzw. im Rückgang befindliche Biotope (Kategorie V/R gem. LUGV Brandenburg 2011)
sehr gering (1)	nicht geschützt nach § 29 BNatSchG i.V.m. § 17 BbgNatSchAG oder § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG, nicht gefährdet (gem. LUGV Brandenburg 2011)

## **Bewertung der Biotypen nach Schutzstatus / Gefährdung**

Wertung	Vielfalt (Arten und Struktureichtum) (V)
sehr hoch (5)	optimal bzw. sehr stark differenziert, sehr hohe Artenzahl (z.B. unberührte Wälder o. Moore)
hoch (4)	stärker differenziert, hohe Artenzahl (z.B. Röhricht- und Seggenmoore, Laub-Mischwälder)
mittel (3)	differenziert, mittlere bis hohe Artenzahl (z.B. sonst. Grünland)
gering (2)	leicht differenziert, mittlere Artenzahl (z.B. Intensivgrasland)
sehr gering (1)	kaum differenziert, geringe Artenzahl (z.B. Intensivacker, reine gleichaltrige Nadelforsten)

**Bewertung der Biotoptypen nach Vielfalt (Arten und Struktureichtum)**

Wertung	Entwicklungsdauer	Regenerationsfähigkeit (R)
sehr hoch (5)	200-10.000 Jahre	kaum bis nicht regenerierbar (z.B. Erlenbruchwälder, Moore mit hoher Torfmächtigkeit, Nieder- und Übergangsmoore)
hoch (4)	50-200 Jahre	schwer bis kaum regenerierbar (z.B. artenreiche Laubwälder, Gebüsche und Hecken)
mittel (3)	25-50 Jahre	schwer regenerierbar (z.B. Feldgehölze, Forste, Seggenriede, artenreiche Wiesen, Halbtrockenrasen und Heiden)
gering (2)	5-25 Jahre	bedingt regenerierbar (z.B. artenarme(s) Grünland / Staudenfluren/ Gebüsche, Vorwälder, Hecken)
sehr gering (1)	< 5 Jahre	kurzfristig regenerierbar (z.B. Intensivgrasland, Acker, kurzlebige Ruderalfluren)
keine Bewertung (0)		Biotoptypen ohne Vegetationsbestand/ techn. Bauwerke

**Bewertung der Biotoptypen nach Regenerationsfähigkeit**

Die Bewertung der Biotoptypen wird anhand der o. g. Kriterien erfolgen, wobei die Kriterien Schutzstatus/ Gefährdung und Regenerationsfähigkeit eine besondere Gewichtung erfahren. Wird bei einem dieser Kriterien die Einstufung „sehr hoch“ vorgenommen, so fällt die Gesamtbewertung unabhängig von den anderen Kriterien sehr hoch aus. Dies ist in der Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit begründet, die diese beiden Kriterien kennzeichnen. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ nach einer fünfstufigen Skalierung von „sehr hoch“ bis „sehr gering“. „Keine Bewertung“ erhalten die Biotoptypen, die im UG ohne Vegetationsbestand sind.

Biotop-code	Biotopname	Flächen in m²	Bewertung	
			Einzelbewertung	Gesamtbewertung
05160	Scherrasen	491	S1, V2, R2	gering
08680	Kiefernforst mit Laubholzanteil	5.585	S1, V3, R4	mittel
12260	Einzelhausbebauung	457	S0, V0, R0	keine Bewertung
12290	Dörfliche Bebauung	177	S0, V0, R0	keine Bewertung
12652	Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung	345	S0, V0, R0	keine Bewertung
12653	Teilversiegelter Weg	128	S0, V0, R0	keine Bewertung
12654	Versiegelter Weg	799	S0, V0, R0	keine Bewertung
12830	Sonderbauwerke	91	S0, V0, R0	keine Bewertung

**Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet**

Die Biotope im Änderungsbereich erhalten vorrangig geringe und mittlere Bewertungen. Die versiegelten Biotope erhalten aufgrund fehlender Funktion für den Naturhaushalt keine Bewertung.

**Fauna**

Europäisch geschützte Arten (Artenschutz)

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde ein eines Artenschutzgutachten (trias Planungsgruppe 2024) erstellt. Dabei wurde der Änderungsbereich auf ein Vorkommen von europäisch geschützten Arten (europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und

Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat Richtlinie) untersucht. Die Ergebnisse sind im Detail dem Artenschutzgutachten zu entnehmen und werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

#### Avifauna

Im Rahmen der Brutvogelerfassungen 2019 wurden insgesamt acht Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet und direkt angrenzenden Bereichen nachgewiesen. Darüber hinaus wurden weitere Arten im UG festgestellt: Blaumeise, Buntspecht, Eichelhäher, Gartengrasmücke, Grünspecht, Kernbeißer, Kuckuck, Mönchsgrasmücke, Nebelkrähe, Rotkehlchen, Sommergoldhähnchen, Sumpfmeise, Trauerschnäpper, Zaunkönig und Zilpzalp. Es wird davon ausgegangen, dass sich Teile der Habitats dieser Arten im Geltungsbereich befinden.

In folgender Tabelle und Abbildung werden alle nachgewiesenen Brutvogelarten des UG mit wissenschaftlicher und deutscher Bezeichnung, dem jeweiligen Schutzstatus durch die EU-Vogelschutzrichtlinie, das BNatSchG und die Einstufungen in die Roten Listen Deutschlands (RYS LAVY et al. 2020) und Brandenburgs (RYS LAVY et al. 2019) sowie den Bestand (Anzahl BP) im UG dar.

Id	Deutscher Name	Wiss. Name	Art-kürzel	BP Anzahl	Status	VSchRL Anh. I	BNatSchG §	RL D	RL BE
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	1	B4				
2	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B	1	B4				
3	Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	Gb	1	B4				
4	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hr	1	B4				
5	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	1	B4				
6	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	Kl	1	B4				
7	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	1	B4				
8	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	Sd	1	B4				

#### Gesamtartenliste aller Brutvogelarten des Untersuchungsgebietes

VS-RL Anh. I: Arten des Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie

BNatSchG §: nach BNatSchG streng geschützt

RL D: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (RYS LAVY et al. 2020)

RL BB: Rote Liste der Brutvögel Brandenburgs (RYS LAVY et al. 2019): 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Arten der Vorwarnliste

Status: Gem. EOAC Kriterien (HAGEMEJER & BLAIR 2005)

BP Anzahl: Anzahl der Brutpaare der entsprechenden Arten

Keine der in der Tabelle und der folgenden Abbildungen dargestellten Arten ist wertgebend im Untersuchungsraum.

Im Bereich des zu sanierenden Gebäudes wurde ausschließlich der Hausrotschwanz festgestellt.

Als Spalten- und Höhlenbrüter in Bäumen gelten Gartenbaumläufer, Kohlmeise und Kleiber. Im Untersuchungsgebiet befinden sich verschiedene Habitatbäume, die eine Bedeutung als Niststätte für Brutvögel und Fledermäuse haben können.

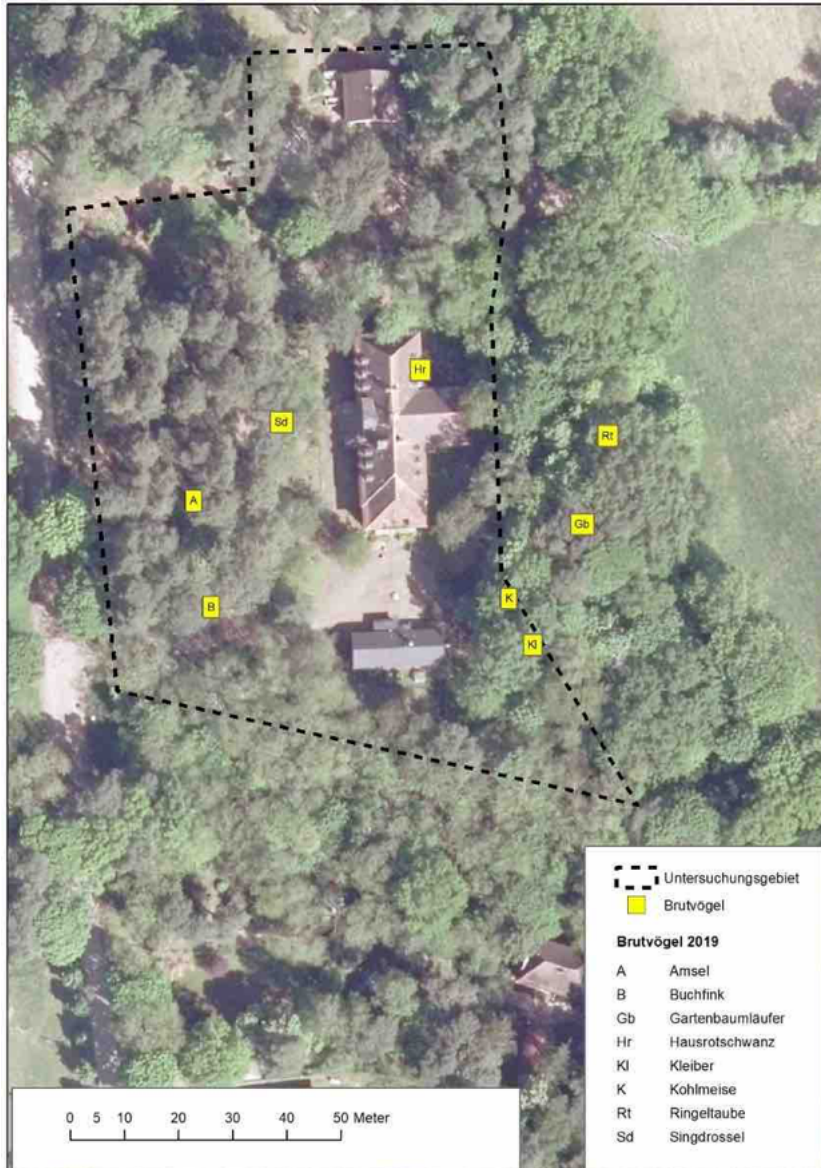


Nester Hausrotschwanz am Gebäude



**Potenzial für Höhlenbrüter und Fledermäuse in Bäumen (Kirsche, Birke, Kiefer, Linde) (Stand 2019)**

*Hinweis (12/2024): Von den in der Abbildung exemplarisch dargestellten vier Bäumen mit Potenzial für Höhlenbrüter, wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Baumkontrolle am 26.11.2024 nur die Kiefer dokumentiert (vgl. Baum Nr. 8 gem. Kap. 2.4.4 ASB). Kirsche, Birke und Linde waren nicht vorhanden und befinden sich entweder in den nicht näher untersuchten Bereichen des UG, die als „Wald“ im Geltungsbereich festgesetzt werden und somit erhalten bleiben oder sie wurden zwischenzeitlich gefällt. Falls eine Fällung erfolgte, ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange für diese Bäume im Rahmen der Fällgenehmigung hinreichend beachtet worden sind. Die Bäume werden bei der Herleitung der Maßnahmen nicht berücksichtigt.*



#### Darstellung aller Brutvogelreviere im Untersuchungsgebiet (Ohne Maßstab)

##### Fledermäuse

Im Rahmen der Kartierungen zu Fledermäusen wurden insb. die Leitstrukturen, potenzielle Sommerquartiersbereiche und potenzielle Jagdhabitats auf ein Vorkommen von Fledermäusen untersucht.

In den Messtischblattquadranten 3750-NW kommen gem. TEUBNER et al. (2008) insgesamt sechs der 19 in Brandenburg heimischen Fledermausarten vor. Von diesen 6 Arten wurden bei der 2019 durchgeführten Kartierung insgesamt drei Arten sicher nachgewiesen. Außerdem wurden bei der Kartierung zusätzlich die Arten Zwergfledermaus und Mückenfledermaus nachgewiesen, für die in den Messtischblattdaten kein Vorkommen verzeichnet war. Diese beiden Arten wurden mit dem Großen Abendsegler am häufigsten im Gebiet nachgewiesen. Vereinzelt konnte aufgrund von schlechter Aufnahmequalität (rufende Fledermaus zu weit vom Mikrofon entfernt oder zu viele Störgeräusche) keine sichere Artzuweisung erfolgen.

Von besonderer Bedeutung für die lokale Fledermausfauna sind die Gebäude und die angrenzenden Waldbereiche. Hier wurde bei den Kartierungen die höchste Aktivität festgestellt. Der Baumbestand ist als Jagdgebiet relevant und bietet zahlreiche Sommerquartiersmöglichkeiten. Weitere Quartiersmöglichkeiten befinden sich am ehemaligen Hospizgebäude. Bei der

Gebäudekontrolle im Sommer wurden neben drei Individuen (Zwerg- und Mückenfledermaus) zahlreiche Kotspuren an den Fensterläden festgestellt. Bei der stationären Kontrolle im Dachstuhlbereich wurden insb. zu Dämmerungsbeginn Aktivitäten festgestellt, was auf eine Nutzung als Quartier schließen lässt. Allerdings ist der Dachraum aufgrund der Nutzung von Waschbären nur bedingt sicher vor Prädatoren.

Bei der ersten und fünften Begehung konnten mittels Batlogger Soziallaute von Zwerg- und Mückenfledermäusen dokumentiert werden. Dies deutet auf potenzielle Fortpflanzungsaktivität und Wochenstuben im Gebiet hin.

An fast allen Terminen konnten Überflüge von Abendseglern in verschiedene Richtungen über die Fläche dokumentiert werden.

Ein Vorkommen von Fledermauswinterquartieren im Änderungsbereich ist potenziell in Altbäumen mit Höhlungen sowie in den leicht feuchten Kellerräumen möglich. Eine Überprüfung der Kellerräume erfolgte im Winter 2020. Dabei wurden keine Individuen im Winterquartier festgestellt. In der nachfolgenden Tabelle und in der Karte „Ergebnisse Fledermauskartierung“ im Anhang sind die Ergebnisse der Kartierung dokumentiert und grafisch aufbereitet.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse der Kartierung dokumentiert.

Art		Vorkommen im MTB	Nachweis	Rote Liste D	Lebensräume u. Jagdbiotope (allg.)		Quartierstypen (allg.)	
					3343-SO, 3443-NO	(Erfassungstermin)	BfN 2009	Offene Landschaft
Mopsfledermaus	Barbastella barbastellus	-	5	2		X	SQ, WQ	WS, WQ
Nordfledermaus	Eptesicus nilssonii			G		X		WS, WQ
Breitflügel-fledermaus	Eptesicus serotinus	WS	1, 3, 5	G	x	X		SQ, WQ
Myotis spec.			1, 2, 3, 5, 6					
Bechsteinfledermaus	Myotis bechsteinii			2		X	SQ	WQ
Große Bartfledermaus	Myotis brandtii	WS		V	X	X	SQ	WQ
Teichfledermaus	Myotis dasycneme			D	X			SQ, WQ
Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	WQ, SF			X	X	SQ	WQ, SQ
Großes Mausohr	Myotis myotis			V	x	X		WS, WQ
Kleine Bartfledermaus	Myotis mystacinus	SF			X	X	SQ, WQ	WQ
Fransenfledermaus	Myotis nattereri	WQ, WS			x	X	SQ	WQ
Kleiner Abendsegler	Nyctalus leisleri			D		X	SQ, WQ	WQ
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	WS	1, 2, 3, 5, 6	V		X	SQ, WQ	WQ

Art		Vorkommen im MTB	Nachweis	Rote Liste D	Lebensräume u. Jagdbiotope (allg.)		Quartierstypen (allg.)	
					Offene Landschaft	Wald, Parks, u.a.	Baumhöhlen u. Spalten	Gebäude, unterirdisch
Pipistrellus spec.			5					
Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	SF	1, 3, 5		x	X	SQ, WQ	WS, WQ
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	-	1, 2, 3, 4, 5, 6		X	x	SQ	WS, WQ
Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus	-	1, 2, 3, 4, 5, 6		X	x	SQ, WQ	SQ, WQ
Braunes Langohr	Plecotus auritus	WQ, SF		V	x	X		SQ, WQ
Graues Langohr	Plecotus austriacus	WQ		2	X			SQ, WQ
Zweifarbige Fledermaus	Vespertilio murinus			D	X	x		SQ, WQ

**Potenziell im MTB vorkommende und im Jahr 2019 nachgewiesene (fett) Fledermausarten im Untersuchungsraum**

Rote Liste Deutschland D (BFN 2009): Kategorie 1 = „vor dem Aussterben bedroht“, Kategorie 2 = „stark gefährdet“, Kategorie 3 = „gefährdet“, Kategorie V = Vorwarnliste, Kategorie G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes

WS = Wochenstube, SF = sonstiger Fund, WQ = Winterquartier, SQ = Sommerquartier XX = Schwerpunkt vorkommen, X = Hauptvorkommen, x = Nebenvorkommen

Sonstige Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Ein Vorkommen sonstiger Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kann im UG ausgeschlossen werden. Zauneidechsen wurden im Rahmen der Kartierung 2024 nicht nachgewiesen. Für andere Arten kommt das UG aufgrund der Verbreitung der Arten nicht als Habitat infrage oder ist aufgrund seiner strukturellen Ausstattung und/oder Lage nicht als Lebensraum geeignet:

- keine Gewässer im UG oder im näheren Umfeld bis mind. 500 m (südlich an das UG angrenzender Graben ist trocken) > keine Eignung für an Gewässer gebundene Arten wie z. B. Amphibien, Biber/Fischotter, Wasserkäfer, Libellen, Fische, Mollusken,
- keine Eignung oder Verbreitungsgebiet für sonstige relevante Reptilienarten,
- keine geeigneten Habitatbäume für xylobionte Käfer oder Hinweise auf eine Besiedelung,
- keine Futterpflanzen für die Raupen der FFH-Anhang IV Falterarten,
- aufgrund der geringen Größe höchstens sehr kleiner Teillebensraum des Wolfs (Wolfsrudel 19 Sauener Forst gem. LFU 2023 in der Region bestätigt),
- keine relevanten Pflanzenarten vorkommend.

**Biotopverbund**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Bad Saarow-Pieskow mit Stand Juli 2003 enthält keine Informationen für den Änderungsbereich. Östlich der Fläche befindet sich eine Fläche, welche als „Biotop gem. § 32 BNatSchG geschützt“ dargestellt ist. Südlich des Änderungsbereiches ist die Sicherung von Grünzügen im Siedlungsbereich für den Biotopverbund dargestellt (Vgl. ARGE GRÜNPLAN 2003, LP S.4).

Aufgrund der Flächengröße, der geringen Biotopdiversität und den Störungen durch die vorhandene Bebauung hat der Änderungsbereich nur eine geringe Bedeutung für den regionalen Biotopverbund.

### **Schutzgebiete, Schutzobjekte**

#### Europäische Schutzgebiete (FFH, SPA)

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines FFH- oder europäischen Vogelschutzgebietes. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Kolpiner Seen“ liegt ca. 2,5 km westlich des UG. Südwestlich in ca. 5,7 km Entfernung liegt das FFH-Gebiet „Binnendüne Waltersberge“. Das FFH-Gebiet „Kanalwiesen Wendisch-Rietz“ befindet sich in ca. 7,2 km Entfernung in Richtung Süd-West. Das FFH-Gebiet „Spree“ befindet sich in ca. 8,7 km Entfernung in nordöstlicher Richtung.

Südwestlich des Untersuchungsgebiets liegt in ca. 8,7 km Entfernung das europäische Vogelschutzgebiet SPA „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“.

#### Großschutzgebiete

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Großschutzgebietes. Das nächstgelegene Großschutzgebiet ist der „Naturpark Dahme-Heideseen“, der sich in ca. 6 km zum Untersuchungsgebiet befindet.

#### Naturschutzgebiete (NSG)

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines NSG. Das nächste NSG „Binnendüne Waltersberge“ befindet sich in 5,6 km Entfernung südwestlich des Änderungsbereiches. In ca. 8,6 km Entfernung, in nordwestlicher Richtung befindet sich das NSG „Großes Fürstenwalder Stadtluch“.

#### Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Das Gemeindegebiet Bad Saarow ist umschlossen vom LSG „Scharmützelseegebiet“. Der Abstand vom UG zum LSG beträgt in Richtung Westen ca. 100 m und in Richtung Norden ca. 250 m.

#### Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile

(gem. §§ 28 und 29 BNatSchG i. V. m. § 17 BbgNatSchAG)

#### Naturdenkmäler

Es befinden sich keine Naturdenkmäler innerhalb des Änderungsbereichs.

#### Alleen

Im Untersuchungsgebiet sind keine Alleen vorhanden.

#### Einzelbäume

Im Untersuchungsgebiet befinden sich außerhalb der Waldflächen mehrere Einzelbäume. Es gilt die Baumschutzsatzung der amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Scharmützelsee.

#### Gesetzlich geschützte Biotope

(gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG)

Als gesetzlich geschützt gelten Biotope, die unter § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG fallen und in der Biotopschutzverordnung (MLUV 2006) benannt sind. Dazu gehören:

- „natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Gewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
- Moore und Sümpfe, Landröhrichte, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Feuchtwiesen, Quellbereiche, Binnensalzstellen,

- Borstgras- und Trockenrasen, offene Binnendünen, offene natürliche oder aufgelassene Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Lesesteinhaufen, offene Felsbildungen,
- Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Streuobstbestände,
- Bruch-, Sumpf-, Moor-, Au-, Schlucht- und Hangwälder sowie Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.“

Es sind im Untersuchungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotopie vorhanden.

#### Wald gem. LWaldG

Die baumbestandenen Flächen westlich und südlich im Untersuchungsgebiet werden in der Entwurfszeichnung als Wald dargestellt. Mit der Stellungnahme des Landesbetrieb Forst Brandenburg vom 30.4.2024 werden diese Flächen als Waldflächen bestätigt. Weiter wird aufgeführt, dass die bestehenden Bäume auf dem Restflurstück der Baumschutzsatzung des Amtes Scharmützelsee unterliegen (LFB 2024).

#### **Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung**

Da davon auszugehen ist, dass die bisherige Nutzung in dem bisherigen Rahmen weitergeführt werden würde, ist mit keiner Veränderung des Status Quo zu rechnen.

#### **Schutzgut Boden/ Fläche**

Die Böden bilden im Naturhaushalt ein natürliches Reinigungssystem, das eingetragene Schadstoffe aufnehmen, binden und teilweise aus dem Stoffhaushalt entfernen kann (vgl. MARKS et al. 1992). Dieses kann mechanisch erfolgen, wobei der Boden als Filter wirkt (Filterfunktion). Mit seiner Fähigkeit als Puffer ist der Boden in der Lage, Schadstoffe, aber auch Nährstoffe, in gelöster oder gasförmiger Form durch Adsorption an Austauschere zu binden und damit weitgehend zu immobilisieren (Pufferfunktion). Die mikrobielle Aktivität des Bodens ist für die Transformatorfunktion von Bedeutung. Durch sie können vor allem organische Stoffe in andere Aggregatzustände oder andere chemische Zusammensetzungen überführt werden. Inwieweit ein Boden diese Funktionen erfüllen kann, hängt u.a. von der Bodenart, seinem Gefüge und vorhandenen Vorbelastungen ab.

Der Widerstand des Bodens gegenüber der Erosion durch Wind oder Wasser wird als Erosionswiderstandsfunktion bezeichnet. Diese bezeichnet die Möglichkeit des Bodens, dem Abtrag durch Wind und Wasser über das natürliche Maß hinaus entgegenzuwirken. Ob bzw. in welcher Größenordnung ein Boden anfällig gegenüber einem Abtrag durch Wind oder Wasser ist, hängt u.a. auch von der Bodenart, dem anstehenden Bewuchs sowie der Hangneigung und der Bodenfeuchte ab (Erosionswiderstandsfunktion).

#### Situation im Änderungsbereich

Das Untersuchungsgebiet gehört nach SCHOLZ (1962) naturräumlich zur Großenheit „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ und liegt im Untergebiet „Saarower Hügel“. Die Oberfläche wird bestimmt durch ein Mosaik aus eben-flachwelligen, seltener stark-welligen Lehm- und Sandflächen, ebenen bzw. schwach geneigten Talsand- und Sanderflächen, oft recht reliefstarken End- und Stauchmoränenhügeln, feuchten Niederungen sowie zahlreichen Seen.

Die Saarower Hügel grenzen mit einem ausgeprägten Steilhang gegen das Berliner Tal und im Südosten an die flachwellige Beeskower Platte. Es handelt es sich um ausgedehnte Grund-, End- und Stauchmoränen. Diverse Trockentäler und wasserführende Talrinnen schaffen eine starke Gliederung des Landes. Es herrschen fast reine Sande und lehmige Sandböden mit geringer Güte vor (Scholz 1962).

Nach Auswertung der Karten des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR BRANDENBURG 2019) liegen für die Böden im Änderungsbereich folgende Daten vor:

- Der Änderungsbereich gehört zu einer Einheit, die überwiegend aus vergleyten, podsoligen Braunerden und podsoligen Gley-Braunerden besteht, gering verbreitet sind vergleyte Braunerden und Gley-Braunerden aus Sand über periglaziär-fluviatilen Sand.
- Sand (feinsandiger Mittelsand) ist die dominierende Bodenart im Oberboden.
- Es handelt sich überwiegend um Böden aus Fluss- und Seesedimenten einschließlich Urstromtalsedimenten (= Substratgruppe).
- Das UG befindet sich in einem Gebiet mit überwiegend niedrigem und verbreitet hohem Grundwassereinfluss.
- Eine sehr hohe Gefährdung durch Winderosion ist prinzipiell im gesamten UG gegeben. Da das gesamte Gebiet mit Vegetation bedeckt ist, ist davon auszugehen, dass nur keine Gefährdung durch Winderosion besteht.
- Im Untersuchungsgebiet befindet sich überwiegend vergleyter Boden mit teilweisem Retentionspotenzial.
- Die Wasserdurchlässigkeit im wassergesättigten Boden (1 m) ist als extrem hoch (> 300 cm/d) einzustufen.
- Im Untersuchungsgebiet gibt es eine geringe nutzbare Feldkapazität (<14 Vol.%).
- Der Humusgehalt im Oberboden ist der Klasse h3 (2 - 4 %) zuzuordnen.
- Im effektiven Wurzelraum liegt ein hohes Sorptionsvermögen vor.
- Die Basensättigung im effektiven Wurzelraum ist als sehr hoch einzustufen.

Gem. der Baugrunduntersuchung vom 14.10.2024 befindet sich der Änderungsbereich strukturgeologisch im nördlichen Bereich der Beeskower Platte.

Der Baugrund kann in zwei Bereiche gegliedert werden. Im Westen die Hochfläche der Beeskower Platte und im Osten die Rinnenstruktur zwischen dem Berliner und dem Baruther Urstromtal. Im Rahmen der Untersuchungen wurde eine Deckschicht aus einem etwa 0,4 m mächtigen Mutterbodenhorizont mit lockerer Lagerung mit darunterliegender verdichteter Tragschicht oder umgelagerten Sanden erkundet. Darunterliegend konnten Fein- bis Mittelsande erkundet werden, welche teilweise von schluffigen bzw. grobschluffigen Sandschichten geringer Mächtigkeit durchzogen sind. Diese Sande sind typisch für die Rinnenstruktur (GEOTOP 2024).

#### Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans befindet sich kein Bodendenkmal (BLDAM 2024).

#### Bewertung

Bezüglich der Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion hat der Änderungsbereich aufgrund der nichtbindigen sandigen Substrate eine geringe bis sehr geringe Bedeutung. Da der Boden überwiegend von Vegetation und Versiegelung bedeckt ist, wird insgesamt von keiner Gefährdung durch Winderosion ausgegangen.

Die Gefährdung durch Wassererosion ist neben der Bodenart in entscheidendem Maße von der Hangneigung bzw. der Vegetationsbedeckung abhängig. Da das Relief im Änderungsbereich als eben eingeschätzt wird und der Boden überwiegend von Vegetation und Versiegelung bedeckt ist, wird insgesamt von keiner Gefährdung durch Wassererosion ausgegangen.

#### **Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die Schutzgüter Boden und Wasser unberührt in ihrem derzeitigen Zustand erhalten. Die derzeitigen Leistungen der Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, der Abflussregulationsfunktion sowie der Grundwasserneubildungsfunktion bleiben auf ihrem aktuellen Niveau erhalten. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 BauGB zu erwarten.

#### **Schutzgut Wasser**

Für den Bereich Grundwasser werden die Grundwasserschutz- und Grundwasserneubildungsfunktion untersucht. Die Grundwasserschutzfunktion ist als räumlich differenzierte Fähigkeit des Landschaftshaushaltes zu verstehen, das Grundwasser gegen Verunreinigung zu schützen oder die Wirkung von Verunreinigungen zu schwächen. Die Grundwasserschutzfunktion steht daher in kausalem Zusammenhang mit der Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion von Boden und Untergrund (vgl. MARKS et al. 1989). Als Messgrößen kommen der Grundwasserflurabstand, die Wasserdurchlässigkeit der Grundwasserdeckschichten und die Grundwasserneubildungsrate in Frage. Bedeutsam für den Wasserhaushalt ist die Fähigkeit des Naturhaushaltes, den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen zu verringern und damit zu ausgeglichenen Abflussverhältnissen beizutragen (Abflussregulationsfunktion, vgl. MARKS et al. 1989). Diese Funktion ist u. a. abhängig vom Versiegelungsgrad bzw. der Bodenbedeckung, der Hangneigung und der Bodenart.

#### Situation im Änderungsbereich

Im Landschaftsplan der Gemeinde Bad Saarow-Pieskow mit Stand Juli 2003 (ARGE GRÜNPLAN 2003, S. 3) wird der Änderungsbereich als Fläche mit potenziell sehr hoher Gefährdung des Grundwassers dargestellt. Weitere Informationen zum Wasserhaushalt wurden für das Land Brandenburg anhand eines Niederschlags-Abfluss-Modells (ArcEGMO) auf Basis von bestehenden Grundlagendaten ermittelt. Die auf diese Weise generierten Daten zum Wasserhaushalt 1991-2010 sind der Kartenanwendung „Hydrologie und Wasserhaushalt im Land Brandenburg“ des LUGV BRANDENBURG (2019b, online) zu entnehmen. Die Werte für den Bereich innerhalb dessen sich das UG befindet sind folgende:

Grundwasserneubildung	9,2 mm/a
Oberflächenabfluss	70,1 mm/a
Korrigierter Niederschlag	620,6 mm/a
Reale Verdunstung	540,4 mm/a
Abfluss urbaner Flächen	20,5 mm/a

Das Grundwasser befindet sich in 8 - 9 m u. GOK.

Südlich des Grundstückes befindet sich mit einem Graben ein Oberflächengewässer II. Ordnung.

#### Trinkwasserschutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Die nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiete befinden sich ca. 3 km östlich (Bad Saarow-Pieskow), ca. 7 km südöstlich (Storkow) sowie ca. 10 km nordwestlich (Spreenhagen) (LFU 2017)

Das Untersuchungsgebiet verfügt über keine Oberflächengewässer. Etwa 500 m östlich vom Untersuchungsgebiet befindet sich der Scharmützelsee.

#### Bewertung

##### Grundwasserschutzfunktion

Im Untersuchungsgebiet ist die Gefährdung gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als gering zu bewerten (hohe Grundwasserschutzfunktion). Dafür verantwortlich ist trotz hohem Anteil an nicht bindigen Oberbodensubstraten vor allem der hohe Abstand zum Grundwasser.

##### Grundwasserneubildungsfunktion

Aufgrund der leichten Durchlässigkeit der sandigen Substrate besteht grundsätzlich eine hohe Eignung für die Grundwasserneubildung. Durch die sehr geringen Niederschläge im Land Brandenburg sowie der Bedeckung der Fläche durch Vegetation ist die Grundwasserneubildungsfunktion jedoch gering ausgeprägt. Die Bewertung ist somit sehr gering.

##### Abflussregulationsfunktion

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch ein kaum bewegtes Relief aus. Versiegelungen sind in geringem Umfang in Form von einigen Gebäuden vorhanden. Vegetationsflächen sind in Form von Wald und Laubgebüsch vorhanden.

Die Abflussregulation wird nach MARKS et al. (1989) auf allen versiegelten Flächen als sehr gering, auf allen übrigen Flächen als hoch bis sehr hoch bewertet.

#### Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen würden bei Nichtdurchführung der Planung in ihrem derzeitigen Zustand ohne Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbleiben. Derzeitige Leistungen der Grundwasserschutzfunktion, der Abflussregulationsfunktion sowie der Grundwasserneubildungsfunktion blieben auf ihrem aktuellen Niveau erhalten. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 BauGB zu erwarten.

#### **Schutzgut Klima/ Luft**

Die Relevanz des Schutzgutes Klima/Luft resultiert aus seinen vielgestaltigen Regulations-, Lebensraum- und Produktionsfunktionen und deren Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern: „Klima und Luft haben Einfluss auf alle Umwelt-Schutzgüter, insb. aber auf Mensch, Pflanzen, Boden und Wasser“ (GASSNER & WINKELBRANDT 2005, S. 145). Zur Erfassung und Bewertung des Schutzgutes an einem bestimmten Standort sind vor allem regions- und standortspezifische Aspekte zu berücksichtigen, die die klimatische und lufthygienische Empfindlichkeit und Belastbarkeit sowie diesbezügliche Vorbelastungen des Standortes oder Raumes bestimmen. So können innerhalb eines Gebietes Belastungs- und Ausgleichsräume definiert werden (vgl. GASSNER & WINKELBRANDT 2005), die zudem unterschiedliche bioklimatische Schon-, Reiz- und Belastungsfaktoren aufweisen (vgl. Jendritzky 1990).

Nach GASSNER & WINKELBRANDT (2005) tragen drei Arten von Gebieten besonders zur klimatischen und lufthygienischen Regulation bei: Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie Luftleitbahnen, die den Austausch von Frisch- und Kaltluft gegen verschmutzte oder erwärmte Luft ermöglichen.

Bezüglich der lufthygienischen Verhältnisse sind Frischluftentstehungsgebiete von entscheidender Bedeutung, um die Luftregenerationsfunktion nach MARKS et al. (1992) zu bestimmen. Hierbei stellt die Ausprägung der Vegetation den entscheidenden Faktor dar: Pflanzenart, Bestandsstruktur, räumliche Anordnung, Größe und Gesundheitszustand beeinflussen die Fähigkeit zur Schadstoffaufnahme und zur Freigabe von sauberer oder nur gering verschmutzter Luft (vgl. MARKS et al. 1992, JESSEL & TOBIAS 2002).

Die klimatische Regulation eines Standortes oder Raumes erfolgt über die Produktion von Kaltluft. Diese zeichnet sich durch eine deutlich geringere Temperatur im Vergleich zur Umgebungsluft aus, kann jedoch lufthygienisch dennoch belastet sein (Jessel & Tobias 2002). „Das Leistungsvermögen eines Raumes, in einem Belastungsgebiet bioklimatisch positive Effekte hervorzurufen, findet seinen Ausdruck in der Menge der produzierten und dem Belastungsraum zugeführten Kaltluft“ (MARKS et al. 1992, S. 103). Diese Fähigkeit wird nach MARKS et al. (1992) als Klimameliorations- und bioklimatische Funktion bezeichnet. Ein Wärmeausgleich zwischen verschiedenen Flächen ist besonders für bioklimatisch vorbelastete Räume wie Siedlungs- oder Stadtbereiche von Bedeutung. Für ein optimales Fließen der Kaltluft entlang der Luftleitbahnen sind talwärts gerichtete Neigungen des Reliefs und das Fehlen von Hindernissen wie hochwachsender und dichter Vegetation, Bauwerken oder Siedlungen notwendig (vgl. Marks et al. 1992, Jessel & Tobias 2002).

Zur systematischen Erfassung der klimatisch und lufthygienisch wirksamen Charakteristika verschiedener Flächentypen und -nutzungen können Klimatope gebildet werden (vgl. Gassner & Winkelbrandt 2005, Jessel & Tobias 2002, Baumüller et al. 1995 & 1998). Dies sind „mikroklimatisch relativ homogene Funktionseinheiten[, die] durch weitgehend vergleichbare bioklimatische Bedingungen und Wirkungen“ (GASSNER & WINKELBRANDT 2005, S. 148) charakterisiert werden.

Beispielsweise verfügen Waldgebiete je nach Ausprägung ihrer Vegetation, des Waldinnenklimas und etwaiger Vorbelastungen über eine hohe Frischluftproduktion und ein bioklimatisches Schonklima, während eine dichte Vegetation und damit erhöhte Oberflächenrauigkeit den Abfluss von Kaltluftströmen in klimatisch belastete Räume verhindert. Offenflächen mit niedrigem Bewuchs produzieren dagegen große Mengen Kaltluft und können diese bei geeigneten Reliefstrukturen auch in benachbarte Belastungsräume transportieren; ein flaches Relief würde jedoch zu Ausbildung von bioklimatischen Reizfaktoren wie Nebel führen (vgl. JESSEL & TOBIAS 2002, BAUMÜLLER et al. 1995).

#### Situation im Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt überwiegend im Einfluss des Übergangsklimas vom westlich atlantisch-maritim beeinflussten zu östlich, kontinental beeinflussten Klima mit Jahresmitteltemperaturen von 8 - 9°C. Über das ganze Jahr hinweg sind Temperaturschwankungen zu erwarten. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen bei etwa 500 - 550 mm/Jahr, Starkregenfälle mit maximalen Niederschlägen sind im Sommer zu erwarten. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest.

Das UG wird im LRP (Entwurf) als „Siedlungen“ dargestellt. Die angrenzenden Flächen sind als Laubwälder dargestellt (FUGMANN JANOTTA 2018).

Der Änderungsbereich setzt sich aus den (teil-)versiegelten Flächen der Zuwegung und den bestehenden Gebäuden sowie den unversiegelten Flächen der Gehölz- und Waldbestände im Norden, Westen und Südosten und der dazwischenliegenden Rasenflächen. Der Änderungsbereich wird von Waldflächen umgeben.

#### Bewertung

Durch die geringen Temperatur- und Feuchtigkeitsschwankungen wirken großflächige Waldflächen klimatisch ausgeglichen. Die Waldflächen im UG wirken durch die Überschirmung positiv auf das lokale Klima im UG. Es entstehen aufgrund der geringen Flächengröße jedoch keine nennenswerten positiven Luftregenerations- und Meliorationseffekte auf nahe gelegene Beeinflussungsräume.

Das Schutzgut Klima/ Luft wird somit als mittel bewertet.

#### Auswirkungen bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Die Flächen würden bei Nichtdurchführung der Planung in ihrem derzeitigen Zustand erhalten bleiben. Es würden sich keine Veränderungen des Status Quo für das Schutzgut Klima / Luft ergeben. Die Vorbelastungen durch angrenzende Verkehrsemissionen blieben weiterhin bestehen. Darüber hinaus sind keine erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 BauGB zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung**

#### Landschaftsbild

Wesentlicher Indikator für die Qualität eines Landschaftsraumes für das Naturerlebnis und die landschaftsbezogene Erholung ist das Landschaftsbild. Mögliche Kriterien zur Erfassung und Bewertung dieses Schutzgutes werden u.a. in GASSNER & WINKELBRANDT (2005), JESSEL & TOBIAS (2002), NOHL (2001) und FISCHER-HÜFTLE (1997) diskutiert. Auf dieser Grundlage wird in der vorliegenden Bewertung auf die gängigen Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe zurückgegriffen:

Vielfältige Landschaftsbilder ergeben sich durch den kleinräumigen Wechsel unterschiedlicher Nutzungsstrukturen und gliedernder Strukturelemente. Die Vielfalt wird im Wesentlichen durch die Vegetations- und Gewässerstrukturen sowie das Relief, aber auch Blickbezüge und kulturell-anthropogene Elemente bestimmt (vgl. GASSNER & WINKELBRANDT 2005, JESSEL & TOBIAS 2002). Die Erfassung dieses Kriteriums bezieht sich auf die erlebbare Gestalt- und Formenvielfalt (GASSNER & WINKELBRANDT 2005).

Die Eigenart einer Landschaft beschreibt das Gewachsene, das Typische und das Besondere einer Landschaft, woraus Identifikation und Heimatgefühl entstehen (JESSEL & TOBIAS 2002, GASSNER & WINKELBRANDT 2005). Hierbei wird eine ablesbare historische Entwicklung der Landschaft betont (JESSEL 1998 & 1994), die sich in kontinuierlichen Nutzungsmustern und einer gewissen Konstanz des landschaftlichen Eindrucks ohne aktuelle gravierende Umwälzungsprozesse, also Störungen oder Veränderungen äußert (vgl. JESSEL 1998, S. 358).

Die konkrete Bewertung der Eigenart einer Landschaftsbildeinheit erfolgt nach der Höhe des Eigenartverlustes. Dabei wird der Frage nachgegangen: Auf welche Art und Weise bzw. in welcher Größenordnung ist ein Verlust der Eigenart durch Hinzufügen neuer, untypischer Strukturen bzw. durch Wegnehmen alter typischer Strukturen entstanden? Als Referenzstadium für die Bewertung des Eigenartverlustes dient in der Regel der Zeitraum nach dem 2. Weltkrieg, was dem Erinnerungsvermögen und dem Identitätsempfinden zweier Generationen (50-60 Jahre) entspricht (NOHL 2001 in ROTH & GRUEHN 2010). Nach ADAM et al. (1986) sind zur quantitativen Ermittlung des Eigenartverlustes im Wesentlichen die folgenden zwei Aspekte zu berücksichtigen:

- Abschätzung der baulichen und landbaulichen Veränderungen der Kulturlandschaft.
- Umfang der Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, die zu einem Verlust an Vielfalt und Naturnähe geführt haben (Beseitigung von Feldgehölzen etc.).

Naturnähe im Rahmen der Landschaftsbildbewertung bezeichnet nicht die ökologisch definierte Naturnähe, sondern die Wirkung bestimmter Landschaften oder Landschaftselemente auf den Betrachter. Der Grad der Naturnähe ergibt sich aus der Bewirtschaftungsintensität und der Stärke des menschlichen Einflusses. Der Naturcharakter einer Landschaftsbildeinheit wird im Wesentlichen dadurch bestimmt, ob sich die Vegetation für den Beobachter scheinbar von selbst und ohne lenkende Eingriffe des Menschen entwickeln konnte (vgl. GASSNER & WINKELBRANDT 2005).

Hinsichtlich der Gewichtung der drei Kriterien ist Folgendes zu berücksichtigen:

Gem. JESSEL & TOBIAS (2002) sowie GASSNER & WINKELBRANDT (2005) ist der landschaftlichen Eigenart im Zusammenspiel der drei Kriterien eine besondere Gewichtung zuzuschreiben. „Nur durch die Wahrung der jeweiligen Eigenart der verschiedenen Landschaften in ihren spezifischen natur- und Kulturräumen kann langfristig die Vielfalt, Abwechslung und Schönheit von Landschaften in Deutschland gewährleistet werden“ (GASSNER & WINKELBRANDT 2005, S. 241). Zudem bezieht sich die Rechtsprechung in der Beurteilung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auf die Eigenart als wesentliches Bewertungskriterium (FISCHER-HÜFTLE 1997, JESSEL & TOBIAS 2002).

### Erholung

Für die Qualität des Landschaftserlebens und damit die landschaftsgebundene Erholung sind neben dem Landschaftsbild auch die Parameter Erlebbarkeit und Störungsarmut von Bedeutung. Eine Landschaft ist nur dann auch von Erholungssuchenden erlebbar, wenn sie erreichbar und passierbar ist. Kriterium für die Erlebbarkeit ist die Erreichbarkeit. Die Ausstattung eines Raumes mit Wegen und die Anbindung an den öffentlichen und privaten Verkehr sind Kriterien für diese. Kriterium für die Störungsarmut ist die Abwesenheit bzw. das Vorhandensein von Beeinträchtigungen. Beeinträchtigungen können visueller Natur (z. B. dominante unangepasste Bauwerke) oder akustischer Natur (z. B. Straßenlärm) sein. Störend kann sich auch ein zu hoher Nutzungsdruck (z. B. überfüllte Uferbereiche) auswirken.

### Situation im Änderungsbereich

Das Untersuchungsgebiet wird durch einen geringen bebauten Teil sowie größere durch Vegetation und Wald geprägte Bereiche gekennzeichnet. Die Waldflächen sind geprägt von Fichten mittleren Alters. Im Nordwestlichen und südöstlichen Randbereich befinden sich ausgewiesene Forstflächen, welche für durch das allgemeine Betretungsrecht öffentlich zugänglich sind. Der Landschaftsrahmenplan weist im Bereich des Untersuchungsgebietes zudem einen

Überregionalen Wanderweg aus (FUGMANN JANOTTA 2021). Das ehemalige Erholungsheim sowie die Nebenanlagen sind teilweise in einem verfallenen Zustand. Im Umfeld der Gebäude befinden sich versiegelte mit ruderaler krautiger Vegetation bewachsene Offenflächen.

Zu erreichen ist der Änderungsbereich mit dem PKW über die Straße „An den Rehwiesen“ sowie von Osten über die „Heidestraße“. Eine Erschließung über den ÖPNV ist nicht gegeben, die nächsten Haltestelle („Bad Saarow, Uferstr.“) befindet sich ca. 400 m entfernt.

### Bewertung

#### Landschaftsbild

Der Landschaftsrahmenplan weist im UG eine strukturarme naturferne Waldlandschaft mit geringer bis mittlerer Erlebniswirksamkeit aus (FUGMANN JANOTTA 2021). Eine differenzierte Betrachtung ergibt die nachfolgende Bewertung.

Der Änderungsbereich ist trotz geringer Flächengröße durch unterschiedliche Strukturen, z. B. Waldbereiche und geringe Bebauung gekennzeichnet und weist dadurch eine mittlere strukturelle Vielfalt auf.

In der historischen Karte wird deutlich, dass das Landschaftsbild durch große Waldflächen geprägt war. Innerhalb dieser Waldflächen befindet sich das Gelände des ehemaligen Erholungsheimes, welches eine lange Historie und Nutzungsgeschichte aufweist. Aufgrund des weiterhin hohen Baumbestandes innerhalb des Änderungsbereiches hat die Fläche Potenzial für eine besondere Eigenart des Landschaftsbildes. Der gesamte Änderungsbereich wurde jedoch in den letzten rund 30 Jahren nicht mehr genutzt oder gepflegt und sich selbst überlassen, wodurch einige Flächen zugewachsen sowie die Gebäude verfallen sind. Aufgrund dieser Beeinträchtigungen wird die Eigenart des Landschaftsbildes als mittel bewertet.

Bezüglich der Naturnähe des Landschaftsbildes ist festzustellen, dass die bebauten Bereiche des Erholungsheimes und der Nebengebäude nicht naturnah wirken. Müll- und Schuttablagerungen in den genannten Bereichen tragen hierzu bei. Die übrigen Flächen sind durch Baumbestand geprägt und können als naturnah wahrgenommen werden. Insb. die ausgewiesenen Forstflächen im Änderungsbereich weisen aufgrund der geringen Pflege kaum menschliche Eingriffspuren auf. So kann die Naturnähe des Änderungsbereiches daher als mittel bewertet werden.

Insgesamt erhält das Landschaftsbild mit den Wertstufen „mittel“ für die Vielfalt, für Eigenart sowie für Naturnähe bei einer stärkeren Gewichtung des Kriteriums Eigenart eine mittlere Bewertung.

#### Erholung

Im Änderungsbereich besteht derzeit die Möglichkeit der landschaftsbezogenen Erholung durch Wandern/ Spazieren. Durch das mittelwertige Landschaftsbild und die sehr hohe Störungsarmut (Abwesenheit von akustischen, olfaktorischen und optischen Beeinträchtigungen) ist die Aufenthaltsqualität in den den Änderungsbereich dominierenden naturnahen Bereichen mittel bis hoch. In Teilen bestehen jedoch Beeinträchtigungen durch die leerstehenden Gebäude sowie kleineren visuellen Beeinträchtigungen in Form von Müll- und Schuttablagerungen.

Die Erlebbarkeit der Fläche ist durch die Erschließung mit Wanderwegen und Straßen gegeben. Eine direkte Anbindung an den ÖPNV ist allerdings nicht vorhanden.

Die Bedeutung der landschaftsgebundenen Erholung lässt sich folgendermaßen zusammenfassen: Die Erlebbarkeit und Erschließung des UG sind insgesamt gut. Auf kleineren Teilflächen besteht eine optisch störende Wirkung verfallener Bauten und diverser Ablagerungen, sodass dort nur eine geringe Aufenthaltsqualität und Erholungseignung besteht. Im überwiegenden Teil des UG ist jedoch aufgrund des mittelwertigen Landschaftsbildes und der sehr hohen Störungsarmut eine mittlere Erholungseignung zu verzeichnen.

Zusammenfassend kommt dem Änderungsbereich demnach eine mittlere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung zu.

#### Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist der weitere Verfall der Gebäude zu erwarten, was in Kombination mit ggf. zunehmenden Müllablagerungen das Landschaftsbild in den bebauten Bereichen negativ beeinflusst. Der Grad der Sukzession würde im gesamten Änderungsbereich weiter zunehmen.

#### **Schutzgut Mensch**

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen. Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung. Für das Schutzgut zu berücksichtigende Wertelemente und Funktionen sind (nach JESSEL & TOBIAS 2002) Gesundheit und Wohlbefinden, Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungsfunktion. Der Aspekt der Erholungsfunktion wird für das Schutzgut im Zusammenhang mit dem Schutzgut Landschaftsbild diskutiert.

#### Situation im Änderungsbereich

Die nachfolgenden Tabellen geben eine Übersicht, welche Wertelemente und Funktionen im Untersuchungsgebiet für das Schutzgut Mensch von Bedeutung sind:

<b>Gesundheit/ Wohlbefinden</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>Einstufung</b>
Lärm	keine lärmintensiven Aktivitäten innerhalb des Untersuchungsgebiets,	+
Schadstoffe	keine Altlasten im Untersuchungsgebiet bekannt, keine Beeinträchtigungen durch Verkehr innerhalb des UG	+
Gerüche	keine Beeinträchtigungen im Untersuchungsgebiet und in angrenzenden Bereichen	+
Erschütterungen	keine Beeinträchtigungen im Untersuchungsgebiet und in angrenzenden Bereichen	+
Licht und Strahlung	keine besondere Lichtwirkung vom Untersuchungsgebiet ausgehend	+
Bioklima	keine Beeinträchtigungen im Untersuchungsgebiet und in angrenzenden Bereichen	+
Bewegungsfreiheit	Untersuchungsgebiet vollständig frei zugänglich	+

#### **Schutzgut Mensch: Gesundheit und Wohlbefinden**

+ = positive Situation; 0 = neutrale Situation, weder belastend noch besonders positiv, - = negative Situation, (-) = negative Situation im UG ausgehend vom Umfeld

Die Aspekte Gesundheit und Wohlbefinden im Bereich des Untersuchungsgebietes insgesamt als überwiegend positiv bewertet.

<b>Wohnen und Wohnumfeld</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>Einstufung</b>
Bauflächen und Bausubstanz	Vorhandene Wohn- und Nutzgebäude	0
Siedlungsnah und innerörtliche Freiflächen	Öffentliche Freiflächen, die zum Teil für private Wohnzwecke genutzt werden	0
Inner- und zwischenörtliche Beziehungen	Das Untersuchungsgebiet liegt am Rand des Siedlungsbereichs der Gemeinde Bad Saarow und ist gut erschlossen.	+

#### **Schutzgut Mensch: Wohnen und Wohnumfeld**

+ = positive Situation; 0 = neutrale Situation, weder belastend noch besonders positiv, - = negative Situation

Der Teilaspekt Wohn- und Wohnumfeldfunktion wird als neutral bewertet.

Bewertung

Zusammenfassend kommt dem Änderungsbereich eine neutrale bis positive Bewertung für das Schutzgut Mensch bei Berücksichtigung der untersuchten Parameter zu.

Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keiner Verschlechterung des Status Quo für das Schutzgut Mensch zu rechnen.

**Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter können definiert werden als Zeitzeugen menschlichen Handels ideeller, geistiger oder materieller Art, die als solche für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind und die sich als Sachen, als Raumdispositionen oder als Orte der Kulturlandschaft beschreiben oder lokalisieren lassen. Es sind mit dem Begriff Kulturgut daher sowohl Einzelobjekte oder Mehrheiten von Objekten, einschließlich ihres ggf. erforderlichen Umgebungsschutzes, als auch flächenhafte Ausprägungen sowie räumliche Beziehungen bis hin zu kulturhistorisch bedeutsamen Landschaften oder Landschaftsteilen gemeint. (GASSNER & WINKELBRANDT 2005, S. 263)

Zu den sonstigen Sachgütern zählen gesellschaftliche Werte, die z. B. eine hohe funktionale Bedeutung hatten oder noch haben. So z. B. historische Fördertürme oder Brücken, Türme, Tunnel, und auch Gebäude. Wegen der Funktionsbedeutung dieser Sachgüter oder aber weil ihre Konstruktion bzw. ihre Wiederherstellung selbst unter hohen Umweltaufwendungen erfolgte (z. B. Baumaterial), sind sie zu erhalten.

Situation im Änderungsbereich

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befindet sich das Einzeldenkmal „Hospiz zur Furche“. Weitere erhaltenswerte Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt. Das Hospiz zur Furche wurde 1921 von dem Architekten Emil und Ernst Kopp entworfen und diente als Heim der christlichen Studentenvereinigung. Nach dem zweiten Weltkrieg wurde es wieder in Stand gesetzt und als christliches Erholungsheim genutzt. Seit 1996 steht das Gebäude leer (Kirche Bad Saarow, online).

Bewertung

Aufgrund des Einzeldenkmals erhält das Schutz Kultur- und Sachgüter eine hohe Bewertung.

Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keiner Verschlechterung des Status Quo für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

**Wechselwirkungen**

Die folgende Tabelle verdeutlicht mögliche Wechselwirkungen der Schutzgüter im Untersuchungsgebiet:

Ergebnisse der Bestandsbewertung	Mensch	Arten/ Biotope	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land-schaftsbild/ Erholung	Kultur- u. Sachgüter
Mensch		keine nennenswerte Störung	Schädigung von Bodenfunktionen durch vorhandene Versiegelung	keine nennenswerte Wirkung	keine nennenswerte Wirkung	keine nennenswerte Wirkung	keine Wirkung

Ergebnisse der Bestandsbewertung	Mensch	Arten/ Biotope	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land- schaftsbild/ Erholung	Kultur- u. Sachgü- ter
<b>Arten/ Bio- tope</b>	Vegeta- tionsflä- chen wir- ken positiv auf Wohl- befinden und Ge- sundheit		Bodenlo- ckerung u. Schutz vor Erosion in unverdich- teten/ un- versiegel- ten Berei- chen	Vegetation beeinflusst Parameter des Wasser- haushalts (z.B. Ver- dunstung)	Positive Wir- kung auf das Lokal- klima auf- grund der Überschir- mung (Bäume)	Biotop- u. Artenvielfalt wirken posi- tiv auf Land- schaftsbild u. Erho- lungsfunk- tion	keine nennens- werte Wir- kung
<b>Boden</b>	keine nen- nenswerte Wirkung	bietet Le- bensraum für Arten		Hohe Grundwas- serschutz- funktion trotz der durchlässi- gen Sand- böden	Positive Wir- kung, auf- grund ge- ringer Ver- siegelung	keine nen- nenswerte Wirkung	keine Wir- kung
<b>Wasser</b>	Nutzbares Grundwas- ser	keine nen- nenswerte Wirkung	wichtiger Bestandteil für Boden- funktionen u. Genese, Stoffeintrag durch Nie- derschlag		keine nen- nenswerte Wirkung	keine nen- nenswerte Wirkung	keine Wir- kung
<b>Klima/ Luft</b>	Luftregene- rationsfunk- tion u. bi- oklimati- sche Aus- gleichsfunk- tion	keine nen- nenswerte Wirkung	keine nen- nenswerte Wirkung	keine nen- nenswerte Wirkung		keine nen- nenswerte Wirkung	keine Wir- kung
<b>Land- schaftsbild/ Erholung</b>	Mittlere bis hohe Auf- enthalts- qualität	keine nen- nenswerte Wirkung	keine nen- nenswerte Wirkung	keine nen- nenswerte Wirkung	keine nen- nenswerte Wirkung		keine Wir- kung
<b>Kultur- u. Sachgüter</b>	Baudenk- mal als Kul- turgut	Bietet Le- bensraum für Vögel u. Fleder- mäuse	keine Wir- kung	keine Wir- kung	keine Wir- kung	keine Wir- kung	

Darstellung der möglichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Untersuchungsgebiet

### Zusammenfassende Darstellung der Bestandsbewertung

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bewertung werden in folgender Tabelle zusammen- gefasst:

Schutzgut	Ergebnis der Bestandsaufnahme und Bewertung zusammengefasst
Biotope/ Biotopverbund	Die Biotope im Änderungsbereich erhalten eine geringe (05160) u. mittlere (08680) Bewertungen. Die versiegelten Wege u. Gebäude erhalten keine Bewertung. Dem Biotopverbund wird unter anderem aufgrund der Flächengröße nur eine lokale Bedeutung zugesprochen.
Arten	Im Rahmen der Kartierungen wurden im Änderungsbereich mehrere Brutvogel- u. Fledermausarten nachgewiesen. Insgesamt wurden 8 Brutvogelarten nachgewiesen. Außerdem wurden bei der Kartierung 6 Fledermausarten nachgewiesen. Der Baumbestand im Änderungsbereich ist als Jagdgebiet relevant u. bietet zahlreiche Sommerquartiersmöglichkeiten. Eine Nutzung des ehemaligen Hospizes als Sommerquartier wurde nachgewiesen. Bei der Überprüfung der Kellerräume im Winter 2020 wurden keine Individuen im Winterquartier festgestellt.
Schutzgebiete, Schutzobjekte	Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebiets. Teile der Fläche werden als Wald gem. LWaldG dargestellt.
Boden	Aus den durchlässigen Sandböden im Untersuchungsgebiet resultiert eine geringe bis sehr geringe Bedeutung hinsichtlich der Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion. Gefährdungen durch Wind- und Wassererosion sind aufgrund der Vegetation und Versiegelung sowie der ebenen Oberfläche nicht zu erwarten. Es sind keine Bodendenkmale auf der Fläche dokumentiert.
Wasser	Die Grundwasserschutzfunktion wird aufgrund der hohen Grundwasserstände sowie des geringen Anteils an bindigen Oberbodensubstraten als hoch bewertet. Die Grundwasserneubildungsrate jedoch wird als sehr niedrig bewertet. Die Abflussregulation wird auf allen versiegelten Flächen als sehr gering, auf allen übrigen Flächen als hoch bis sehr hoch bewertet. Die Fläche befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.
Klima/Luft	Das UG wirkt durch den hohen Anteil an Gehölzen klimatisch in sich ausgeglichen. Die Waldflächen im UG wirken durch die Überschirmung positiv auf das lokale Klima im UG. Das UG selbst besitzt aufgrund der geringen Größe keine wesentliche Bedeutung für das Schutzgut. Das Schutzgut Klima/ Luft wird somit als mittel bewertet.
Landschaftsbild/ Erholung	Das UG ist durch menschlichen Einfluss geprägt. Die Fläche ist unterschiedlich strukturiert und relativ naturnah. Vielfalt, Naturnähe und Eigenart werden mit mittel bewertet. Aufgrund der teilweise privaten Nutzung und der mittleren Aufenthaltsqualität wird die landschaftsgebundene Erholung ebenfalls mit mittel bewertet.
Mensch	Im UG gibt es kaum Vorbelastungen für die Aspekte Gesundheit und Wohlbefinden. Das UG befindet sich am Rand des Siedlungsbereichs von Bad Saarow und ist gut erschlossen. Insg. erhält das Schutzgut Mensch eine neutrale bis positive Bewertung.
Kultur- und Sachgüter	Im Untersuchungsgebiet befindet sich das Baudenkmal „Hospiz zur Furche“. Aufgrund des Einzeldenkmals erhält das Schutzgut Kultur- u. Sachgüter eine hohe Bewertung.

**Zusammenfassende Darstellung der Bestandsbewertung im Untersuchungsgebiet**

**7.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**

Bei der Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung des Vorhabens werden die Umweltauswirkungen eingeschätzt. Dabei wird in bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen unterschieden:

- Baubedingte Wirkungen sind stets temporär und beschreiben die Wirkungen, die sich i. d. R. durch den notwendigen Baustellenbetrieb ergeben.
- Anlagebedingte Wirkungen bezeichnen die Wirkungen, die sich durch das Bauwerk ergeben. Wirkungen dieser Art sind dauerhaft und in ihrer Intensität gleichbleibend.

- Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich durch die Nutzung des Wohngebiets. Betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhaft, jedoch aufgrund unterschiedlicher Nutzungsdichten gewissen Schwankungen unterworfen.

Weiterhin sind bei der Prognose über die möglichen Wirkungen auf den Umweltzustand folgende Aspekte (gem. Anlage 1 Abs. 2b BauGB) zu berücksichtigen:

- Baubedingte Wirkungen sowie das Vorhandensein der geplanten Vorhaben, einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung der natürlichen Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)
- Art und Menge an Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung und Belästigungen)
- Art und Menge der erzeugten Abfälle inklusive ihrer Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Wirkungen benachbarter Planungen
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie Anfälligkeit der Vorhaben auf die Folgen des Klimawandels
- Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung werden schutzgutbezogen mit Verweis auf mögliche Vermeidungsmaßnahmen beschrieben. Für Umweltauswirkungen, die nicht vermeidbar sind, werden in Kapitel 0 Maßnahmen zur Kompensation abgeleitet.

### **Schutzgut Biotop/ Pflanzen/ Tiere**

Die Prognose zur Entwicklung der Umweltauswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Biotop/ Pflanzen/ Tiere beinhaltet auch artenschutzrechtliche Konflikte, die in einem separaten Artenschutzgutachten ermittelt worden sind.

<b>Wirkung</b>	<b>Einschätzung der Umweltauswirkungen</b>	<b>Konflikt-Nr.</b>
<b>Baubedingte Wirkungen</b>		
Schädigung von Vegetationsflächen durch Befahren, Begehen und Lagerung	Durch die Baustelleneinrichtung und während der Bauarbeiten können im UG befindliche oder angrenzende Vegetationsflächen geschädigt werden. Um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind Maßnahmen zu treffen.	<b>K1</b>
Mögliche Schädigungen von zu erhaltenden Bäumen	Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich Bäume, die nach Baumschutzsatzung der amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Scharmützelsee geschützt sind und deren Beeinträchtigung eine erhebliche Umweltauswirkung darstellen würde. Sofern keine Fällung dieser Bäume erforderlich ist, sind sie zu erhalten und Schädigungen durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder zu vermindern.	<b>K2</b>
<b>Anlagebedingte Wirkungen</b>		
Verlust von Biotopen geringer und mittlerer Wertigkeit	Durch das Bauvorhaben werden Biotop von geringer und mittlerer Wertigkeit überplant. Um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind Maßnahmen zu treffen.	<b>K3</b>
Verlust von Bäumen	Im Rahmen der Durchführung des B-Plans werden Baumfällungen von Bäumen erforderlich, die nach Baumschutzsatzung geschützt sind. Der Verlust von Bäumen stellt einen erheblichen Eingriff dar und ist durch Maßnahmen der Vermeidung und Kompensation zu vermindern bzw. auszugleichen.	<b>K4</b>

Wirkung	Einschätzung der Umweltauswirkungen	Konflikt-Nr.
Verletzung und/ oder Tötung von Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen	Es besteht die Gefahr, dass während der Baufeldfreimachung Gelege von Brutvögeln und nichtflügge Jungvögel verletzt oder getötet werden. Zur Vermeidung dieses artenschutzrechtlichen Konfliktes sind Maßnahmen zu beachten.	<b>KA1</b>
Verlust von Brutplätzen für gebäudebrütende Vogelarten	Durch die Sanierung der Bestandgebäude werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von ggf. gebäudebrütenden Vogelarten zerstört. Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Konflikte sind Maßnahmen zu beachten.	<b>KA2</b>
Verlust von Brutplätzen für baumbrütende Vogelarten	Durch die Fällung von Bäumen mit Höhlungen werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von ggf. vorkommenden Höhlen- und Nischenbrütern zerstört. Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Konflikte sind Maßnahmen zu beachten	<b>KA3</b>
Verletzung und/ oder Tötung von Fledermäusen	Durch die Fällung von Bäumen mit Höhlungen werden potenzielle Quartiere von Fledermäusen zerstört. Jungtiere können verletzt oder getötet werden. Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Konflikte sind Maßnahmen zu beachten.	<b>KA4</b>
Verlust von Fortpflanzungs- und Winterquartieren von Fledermäusen in Gebäuden	Durch die Sanierung der Bestandgebäude werden potenzielle Quartiere von Fledermäusen zerstört. Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Konflikte sind Maßnahmen zu beachten.	<b>KA5</b>
Verlust von Fortpflanzungs- u. Sommerquartieren von Fledermäusen in Bäumen	Durch die Fällung von Bäumen mit Höhlungen werden potenzielle Quartiere von Fledermäusen zerstört. Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Konflikte sind Maßnahmen zu beachten	<b>KA6</b>
<b>Betriebsbedingte Wirkungen</b>		
-	-	-

#### Wirkungen auf das Schutzgut Biotope/ Pflanzen/ Tiere

Konflikte, welche aus artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen resultieren, werden mit „KA“ gekennzeichnet.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle und Katastrophen (vgl. BauGB Anlage 1 Ziff. 2. Buchst. b, Buchst. ee)

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist von keinerlei Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen auszugehen. Es sind keine Risiken für das Schutzgut zu erwarten.

In der näheren und weiteren Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich keine bekannten Vorhaben, von denen schwere Unfälle oder Katastrophen ausgehen könnten.

#### Schutzgut Boden/ Fläche/ Wasser

Wirkung	Einschätzung der Umweltauswirkungen	Konflikt-Nr.
<b>Baubedingte Wirkungen</b>		
Mechanische Einwirkungen auf gewachsene Bodenhorizonte durch Erschütterung, Verdichtung sowie Lagerung von Bodenaushub u. Baumaterialien	Diese baubedingten Wirkungen sind mit dauerhaften Beeinträchtigungen verbunden. Es sind somit Maßnahmen vorzusehen, um diese nicht vermeidbaren Eingriffe auf ein Minimum zu beschränken.	<b>K5</b>
Eintrag von Schadstoffen in den Boden (z.B. durch Treibstoffe der	Ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen in den Boden und eine	<b>K6</b>

Wirkung	Einschätzung der Umweltauswirkungen	Konflikt-Nr.
Baumaschinen) u. dadurch mögliche Gefährdung des Grundwassers	damit verbundene Gefährdung des Grundwassers vorzusehen.	
<b>Anlagebedingte Wirkungen</b>		
Schädigung der Bodenfunktionen und Flächenverlust durch dauerhafte Versiegelung von Boden	Durch zusätzliche Neuversiegelung gehen wichtige Bodenfunktionen dauerhaft verloren, wodurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig beeinträchtigt wird. Die zusätzliche Neuversiegelung ergibt sich aus der Differenz der im Bestand versiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans und der maximalen Versiegelung, die die Festsetzungen des B-Plans zulassen. Es ergeben sich durch die geplanten Neuversiegelungen Eingriffe in die Funktionen der Schutzgüter Boden und Fläche. Dies sind erhebliche Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Es sind Kompensationsmaßnahmen für eine Neuversiegelung auf 1.321m <sup>2</sup> (vgl. nachfolgende Erläuterungen und Tabellen) erforderlich.	<b>K7</b>
Erhöhung des Oberflächenabflusses und Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung	Die Neuversiegelung hat auch Auswirkungen auf wichtige Wasserfunktionen. So erhöht sich der Oberflächenabfluss nach Niederschlagsereignissen, und es reduziert sich die bereits geringe Grundwasserneubildung in bisher unversiegelten Bereichen, da das Wasser nicht mehr versickern kann. Es ergeben sich durch die geplanten Versiegelungen Eingriffe in die Funktionen des Schutzgutes Wasser. Dies sind erhebliche Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Es sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.	<b>K8</b>
<b>Betriebsbedingte Wirkungen</b>		
Schadstoffeintrag durch erhöhten Kfz-Verkehr aufgrund der neu geschaffenen Wohneinheiten.	Die geplante Bebauung der Freifläche mit drei Neubauten lässt mit der vorgesehenen geringen GRZ von 0,2 und jeweils zwei Vollgeschossen für die geplanten Wohngebäude sowie den drei Geschossen des Baudenkmals eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens innerhalb des Geltungsbereiches erwarten. Aus den Verkehrsemissionen können Schadstoffe in den Boden eingetragen werden. Der mögliche negative Einfluss bezieht sich hauptsächlich auf die Stellplatzflächen im Randbereich des Änderungsbereiches nahe der westlich gelegenen Straße „An den Rehwiesen“. Relevante negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Wirkung wird somit als nicht erheblich eingestuft.	-

**Wirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche/ Wasser**

Berechnung der Neuversiegelung

Als versiegelte Bestandsflächen sind die Bestandgebäude inklusive der Treppenanlagen und des Podestes des ehemaligen Ferienheims sowie die Zufahrten und Fußwege zu nennen. Aus den beschriebenen Vorbelastungen ergibt sich eine anrechenbare Fläche im Bestand des B-Plans von insgesamt ca. 2.179 m<sup>2</sup>.

Dem Bestand steht eine maximale Neuversiegelung, die sich aus den Festsetzungen des B-Plans ergibt, gegenüber. Im Vorhabengrundstück ist eine lockere Bebauung vorgesehen, hier wird

eine GRZ von 0,2 angesetzt. Inklusive Nebenanlagen (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) ist eine Versiegelungsfläche von 3.500 m<sup>2</sup> zulässig.



**Darstellung der Versiegelung im Bestand<sup>7</sup> (Ohne Maßstab)**

Unter Berücksichtigung der bestehenden Versiegelung im Vorhabengebiet ergibt sich durch die Planung eine **Neuversiegelung von 1.321 m<sup>2</sup>**, die als erheblicher Eingriff in das Schutzgut zu werten ist und durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden muss.

Flächenbilanz Versiegelung (7/2024)	Fläche m <sup>2</sup>	Versiegelung gem. GRZ		zzgl. Versiegelung gem. §19 (4) BauNVO*	anrechenbare Flächengröße		
		Faktor	m <sup>2</sup>		Vollvers. m <sup>2</sup>	Teilvers. (0,8) m <sup>2</sup>	Gesamt m <sup>2</sup>
Geltungsbereich gesamt	8.140						
Waldflächen gem. § 2 LWaldG	1.666				0	0	0
Vorhabengrund- stück mit Nutzungs- bezeichnung Woh- nungen	6.475	0,2	1.295	2.205*	3.500		3.500
Flächenbilanz Ver- siegelung im Be- stand (Vorhabeng- rundstück)	6.475				2.179	0,00	2.179
Zulässige Versiege- lung gesamt		0,2	1.295	2.205*	3.500	0,00	3.500
Versiegelung im Be- stand gesamt:					2.179	0,00	2.179

**Flächenbilanz Versiegelung**

\* „Zur Unterbringung der für das Vorhaben notwendigen Stellplätze mit ihren Zufahrten, Wegen und Nebenanlagen reicht die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche nicht aus. Demnach wäre bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 6.475 m<sup>2</sup> nur eine Überschreitung um ca. 648 m<sup>2</sup> zulässig. Damit alle notwendigen Nutzungen entsprechend des Vorhabens untergebracht werden können, wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 3

<sup>7</sup> Luftbild: LGB 2024

BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundfläche von maximal 3.500 m<sup>2</sup> überschritten werden darf." (vgl. Begründung zum B-Plan Nr. 071 „Altes Hospiz“).

<b>Ermittlung Neuversiegelung und Kompensationsbedarf</b>	
Versiegelung Planung	3.500 m <sup>2</sup>
Versiegelung Bestand	2.179 m <sup>2</sup>
<b>Differenz (= Neuversiegelung/ Kompensationsbedarf)</b>	<b>+ 1.321 m<sup>2</sup></b>

**Ermittlung Neuversiegelung/ Kompensationsbedarf**

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle und Katastrophen (vgl. BauGB Anlage 1 Ziff. 2. Buchst. b, Buchst. ee)

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist von keinerlei Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen auszugehen. Es sind keine Risiken für das Schutzgut zu erwarten.

In der näheren und weiteren Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich keine bekannten Vorhaben, von denen schwere Unfälle oder Katastrophen ausgehen könnten.

**Schutzgut Klima/ Luft (inkl. Bezug zum Klimawandel)**

<b>Wirkung</b>	<b>Einschätzung der Umweltauswirkungen</b>	<b>Konflikt-Nr.</b>
<b>Baubedingte Wirkungen</b>		
Erhöhte Schadstoffimmissionen durch den Betrieb von Maschinen und Baufahrzeugen	Baubedingte Beeinträchtigungen durch Abgase von Baufahrzeugen und -maschinen u. von Transportfahrzeugen sowie durch das Aufwirbeln von Staub, sind zeitlich und räumlich sehr begrenzt u. nicht relevant für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.	-
<b>Anlagebedingte Wirkungen</b>		
Höherer Versiegelungsgrad wirkt sich auf das Lokalklima aus	Die Bebauung der Freifläche innerhalb des GB wird sich aufgrund der geringen Größe der Fläche u. der geplanten lockeren Bebauung nicht bioklimatisch negativ auf angrenzende Siedlungsstrukturen auswirken. Letztere sind zudem aufgrund des hohen Grünanteils bereits als klimatisch ausgeglichen zu betrachten. Der höhere Versiegelungsgrad hat somit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.	-
<b>Betriebsbedingte Wirkungen</b>		
-	-	-

**Wirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft**

Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/ Luft kann durch das Bauvorhaben nicht abgeleitet werden.

Bezug zum Klimawandel (vgl. BauGB Anlage 1 Ziff. 2. Buchst. b, Buchst. gg)

Gem. BauGB Anlage 1 Ziff. 2. Buchst. b) soll eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgen, bei der, soweit möglich, die möglichen erheblichen Auswirkungen, während der Bau- und Betriebsphase zu beschreiben sind. Dabei sollen auch Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels betrachtet werden (BauGB Anl. 1 Ziff. 2. Buchst. b, Buchst. gg).

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden nach heutigem Kenntnisstand keine relevanten Stoffe emittiert, die den globalen Klimawandel beeinflussen können.

Die vorliegende Planung ist nach heutigem Kenntnisstand nicht im relevanten Ausmaß durch die Folgen des Klimawandels betroffen.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle und Katastrophen (vgl. BauGB Anlage 1 Ziff. 2. Buchst. b, Buchst. ee)

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist von keinerlei Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen auszugehen. Es sind keine Risiken für das Schutzgut zu erwarten.

In der näheren und weiteren Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich keine bekannten Vorhaben, von denen schwere Unfälle oder Katastrophen ausgehen könnten.

### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Wirkung	Einschätzung der Umweltauswirkungen	Konflikt-Nr.
<b>Baubedingte Wirkungen</b>		
Störende Einflüsse auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung, insb. im Umfeld des Änderungsbereiches durch Lärmbelastungen	Durch Baustelleneinrichtungen, Baufahrzeuge und –maschinen, durch Transportvorgänge erfolgen während der Bauzeit optische und akustische Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die jedoch vorübergehend und nicht nachhaltig sind.	-
<b>Anlagebedingte Wirkungen</b>		
Veränderung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung durch den Verlust von Gehölzbeständen durch Bebauung	Das Landschaftsbild wird durch das Bauvorhaben zwar verändert, jedoch nicht erheblich beeinträchtigt, da Vielfalt, Naturnähe und Eigenart aufgrund der vorhandenen Strukturen bereits als gering bewertet werden. Die geplante Sanierung des Bestandsgebäudes „Hospiz zur Furche“ und die damit einhergehende Wiedernutzbarmachung des Denkmals wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus. Somit kann kein Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung abgeleitet werden.	-
<b>Betriebsbedingte Wirkungen</b>		
-	-	-

### Wirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung erfährt durch das Bauvorhaben Veränderungen. Da das Schutzgut im Bestand bereits geringe Wertigkeiten aufweist, kann keine erhebliche Beeinträchtigung und somit auch kein Eingriff für das Schutzgut abgeleitet werden. Vielmehr wirkt die Sanierung des Baudenkmals „Hospiz zur Furche“ und die damit einhergehende Wiedernutzbarmachung positiv auf das Schutzgut.

### Schutzgut Mensch

Wirkung	Einschätzung der Umweltauswirkungen	Konflikt-Nr.
<b>Baubedingte Wirkungen</b>		
Temporäre Störung des Umfeldes durch Baulärm sowie erhöhte Abgas- und Staubemissionen	Baubedingte Beeinträchtigungen, insb. durch Abgase von Baufahrzeugen und –maschinen und von Transportfahrzeugen sowie durch das Aufwirbeln von Staub, sind zeitlich und räumlich sehr begrenzt und nicht relevant für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.	-
<b>Anlagebedingte Wirkungen</b>		
Veränderung des Bioklimas aufgrund der Erhöhung des Versiegelungsgrades	Durch zusätzliche Bebauung und einen höheren Versiegelungsgrad wird das Bioklima im UG durch das Vorhaben beeinflusst. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist jedoch voraussichtlich nicht zu erwarten, da große Teile des Änderungsbereiches als Vegetations- und Waldflächen erhalten bleiben, sodass negative bioklimatische Effekte nur in geringem Maße auftreten können.	-

Wirkung	Einschätzung der Umweltauswirkungen	Konflikt-Nr.
<b>Betriebsbedingte Wirkungen</b>		
-	-	-

#### Wirkungen auf das Schutzgut Mensch

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle und Katastrophen (vgl. BauGB Anlage 1 Ziff. 2. Buchst. b, Buchst. ee)

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist von keinerlei Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen auszugehen. Es sind keine Risiken für das Schutzgut zu erwarten.

In der näheren und weiteren Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich keine bekannten Vorhaben, von denen schwere Unfälle oder Katastrophen ausgehen könnten.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Wirkung	Einschätzung der Umweltauswirkungen	Konflikt-Nr.
<b>Baubedingte Wirkungen</b>		
Temporäre Störung des Umfeldes durch Baulärm sowie erhöhte Abgas- und Staubemissionen	Baubedingte Beeinträchtigungen, insb. durch Abgase von Baufahrzeugen und -maschinen und von Transportfahrzeugen sowie durch das Aufwirbeln von Staub, sind zeitlich und räumlich sehr begrenzt und nicht relevant für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.	-
<b>Anlagebedingte Wirkungen</b>		
Veränderung des Bioklimas aufgrund der Erhöhung des Versiegelungsgrades	Durch zusätzliche Bebauung und einen höheren Versiegelungsgrad wird das Bioklima im UG durch das Vorhaben beeinflusst. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist jedoch voraussichtlich nicht zu erwarten, da große Teile des Änderungsbereiches als Vegetations- und Waldflächen erhalten bleiben, sodass negative bioklimatische Effekte nur in geringem Maße auftreten können.	-
<b>Betriebsbedingte Wirkungen</b>		
-	-	-

#### Wirkungen auf das Schutzgut Mensch

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle und Katastrophen (vgl. BauGB Anlage 1 Ziff. 2. Buchst. b, Buchst. ee)

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist von keinerlei Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen auszugehen. Es sind keine Risiken für das Schutzgut zu erwarten. In der näheren und weiteren Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich keine bekannten Vorhaben, von denen schwere Unfälle oder Katastrophen ausgehen könnten.

#### Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern gibt es verschiedene Wechselwirkungen. Von besonderer Bedeutung im Änderungsbereich sind z. B.: die Wald- und Baumbestände (Biotoptyp 08680), welche als Lebensraum verschiedener Tierarten dienen und positiv das Lokalklima im Änderungsbereich beeinflussen sowie das denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Erholungsheims, welches Fassaden- und Dachstuhlquartiere für Fledermäuse aufweist.

Bei Umsetzung der Planung werden keine Auswirkungen auf besondere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erwartet, da die Waldflächen im Norden und Süden des Änderungsbereiches erhalten und als Flächen gem. LWaldG festgesetzt werden. Mögliche Baumfällungen sind gem. Baumschutzsatzung der amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Scharmützelsee auszugleichen. Die Fassaden- und Dachstuhlquartiere für Fledermäuse werden erhalten und optimiert (Dachstuhlquartiere).

### Kumulierende Wirkungen

Gem. BauGB Anlage 1 Ziff. 2. Buchst. b) soll eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgen, bei der, soweit möglich, die möglichen erheblichen Auswirkungen, während der Bau- und Betriebsphase zu beschreiben sind. Dabei soll auch die mögliche Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen betrachtet werden (BauGB Anlage 1 Ziff. 2. Buchst. b, Buchst. ff).

Im vorliegenden Planungsfall sind keine Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit bestehenden Umweltproblemen, mit besonderer Umweltrelevanz oder in Bezug auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen bekannt, so dass keine kumulierenden Wirkungen nach Anlage 1 Ziff. 2. Buchst. b, Buchst. ff) BauGB zu erwarten sind.

### Zusammenfassende Darstellung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erhebliche Umweltauswirkung	Konflikt-Nr.
Biotop/ Pflanzen/ Tiere	Schädigung von Vegetationsflächen durch Befahren, Begehen und Lagerung	K1
	Mögliche Schädigungen von zu erhaltenden Bäumen	K2
	Verlust von Bäumen	K4
	Verlust von Biotopen mittlerer Wertigkeit	K3
	Verletzung u./o. Tötung von Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen	KA1
	Verlust von Brutplätzen für gebäudebrütende Vogelarten	KA2
	Verlust von Brutplätzen für baumbrütende Vogelarten	KA3
	Verletzung u./o. Tötung von Fledermäusen	KA4
	Verlust von Fortpflanzungs- u. Winterquartieren von Fledermäusen in Gebäuden	KA5
	Verlust von Fortpflanzungs- u. Sommerquartieren von Fledermäusen in Bäumen	KA6
Boden/ Fläche/ Wasser	Mechanische Einwirkungen auf gewachsene Bodenhorizonte durch Erschütterung, Verdichtung sowie Lagerung von Bodenaushub u. Baumaterialien	K5
	Eintrag von Schadstoffen in den Boden (z.B. durch Treibstoffe der Baumaschinen) u. dadurch mögliche Gefährdung des Grundwassers	K6
	Schädigung der Bodenfunktionen u. Flächenverlust durch dauerhafte Versiegelung von Boden	K7
	Erhöhung des Oberflächenabflusses u. Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung	K8
Klima/Luft/ Klimawandel	-	-
Landschaftsbild/ Erholung	-	-
Mensch	-	-
Kultur- und Sachgüter	-	-
<b>Sonstige</b>	<b>Erhebliche Umweltauswirkung</b>	<b>Konflikt-Nr.</b>
Wechselwirkungen	-	-
Kumulierende Wirkungen	-	-

### Zusammenfassende Darstellung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter (inkl. Wechselwirkungen und kumulierende Wirkungen)

Konflikte, welche aus artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen resultieren, werden mit „KA“ gekennzeichnet.

### 7.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die in den folgenden Kapiteln dargestellten Kompensationsmaßnahmen gelten für die FNP-Änderung und für den B-Plan Nr. 071 „Altes Hospiz“, da die Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planungen identisch sind.

#### Vermeidung

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ergeben sich aus:

- der Eingriffsregelung nach §§ 14 - 17 BNatSchG
- dem besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG
- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB

#### Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen der Eingriffsregelung

Gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Die nachfolgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind, soweit es sich um Pflanz- bzw. Vegetationsarbeiten handelt, spätestens nach Beendigung der Bauarbeiten ansonsten vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind in der nach den Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode zwischen dem 1.10. und 30.4. durchzuführen. Sie sollen gem. DIN 18915 (Bodenarbeiten), DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), DIN 18917 (Rasen- und Saatarbeiten) sowie DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) und DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) erfolgen.

Bei Pflanzungen von Gehölzen ist der Gehölzerlass vom 7.8.2024 zu beachten (MIL 2024). Eine gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich, da die Maßnahmen von Fachfirmen auszuführen sind, die nach den gängigen Normen arbeiten.

Folgende Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen ergeben sich aus der Eingriffsregelung:

Maßnahmennr.	Maßnahme	Beschreibung	Zu vermeidender Konflikt
V1	Flächensparende Lagerung von Boden u. Baustoffen	Während des Baus sind Baumaterialien u. Boden flächensparend zu lagern, um bestehende Vegetationsflächen zu schonen u. eine Schädigung zu vermeiden.	K1, K5
V2	Schutz von Bäumen u. deren Wurzeln vor Beschädigungen	Zur Verhinderung von Schäden am vorhandenen Baumbestand sind Bäume im Baustellenbereich zu schützen. Die DIN 18920 ist zu berücksichtigen.	K2, K4
V3	Bodenschonende Bauweise	Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Verdichteter Boden, der nicht versiegelt wird, ist zu lockern u. mit standortgerechten Pflanzen zu versehen (§ 1a Abs. 1 BauGB).	K5
V4	Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Schadstoffeintrag durch den Baubetrieb	Um die Gefahr des Schadstoffeintrages in den Boden u. in das Grundwasser zu vermeiden (auslaufende Schmier- u. Treibstoffe, Leckage an abgestellten Baumaschinen usw.) sind Maschinen und Geräte nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden, die allgemeinen Anforderungen zur Vermeidung sind zu beachten.	K6

Maßnahmenr.	Maßnahme	Beschreibung	Zu vermeiden-der Konflikt
V5	Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers	Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.	K7, K8
V6	Wasserdurchlässiger Aufbau von Stellplätzen und Wegen	Wege und Stellplätze sind in wasser- u. luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (textl. Festsetzung TF 4.1)	K7, K8
V7	Wald gem. LWaldG	Die im nordwestlichen u. südöstlichen Bereich des Änderungsbereichs liegenden Flächen werden als Flächen für Wald gem. LWaldG festgesetzt (zeichnerische Festsetzung).	K3

**Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen (Eingriffsregelung)**

**Vermeidungsmaßnahmen aus dem besonderen Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Anforderungen sind bereits bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Absehbare Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG sind durch geeignete Maßnahmen, ggf. auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu vermeiden. Die Zugriffsverbote sind nicht abwägungsfähig – es handelt sich um gesetzliche Anforderungen, die nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden können (Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung: SCHARMER RECHTSANWÄLTE 2009). Es ergeben sich folgende Vermeidungsmaßnahmen:

Maßnahmenr.	Maßnahme	Beschreibung	Zu vermeiden-der Konflikt
VA1	Bauzeitenregelung für unvermeidbare Baumfällungen	Zur Vermeidung von Tötung und Verletzung von Fledermäusen und Jungvögeln bzw. der Zerstörung von Gelegen oder Fledermausquartieren sind Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Mähen, Rodungen, Abschieben von Oberboden, Baumfällungen) außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstubenzeit von Fledermäusen durchzuführen. Die genannten Arbeiten dürfen somit nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28./ 29.2. erfolgen. Ausnahmen sind nur bei vorheriger Kontrolle durch einen fachkundigen Gutachter (vgl. V <sub>ASB2</sub> ) zulässig. Zielart: Brutvögel, Fledermäuse	KA1, KA3, KA4, KA6
VA2	Baumkontrolle vor Fällung	Im Bereich des Vorhabens ist das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Winterquartieren von Fledermäusen in Bäumen möglich (Baum Nr. 8, 38, 45, 98, 99). Zudem gibt es Höhlungen, die für Höhlenbrüter geeignete Nistplätze bieten können (Baum Nr. 8). Einige Bäume bieten zudem möglicherweise Quartierspotenziale, welche aufgrund von Efeubewuchs am Baum oder sehr hoch gelegener Bereiche mit möglichem Potenzial während der artenschutzrechtlichen Baumkontrolle (s. 7.2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung) nicht abschließend beurteilt werden konnten (Baum Nr. 34, 45, 55, 56, 96, 97, 98, 99). Sollte eine Fällung der genannten Bäume erforderlich sein, sind diese unmittelbar vor Fällung durch einen fachkundigen Gutachter zu kontrollieren <sup>5</sup> . Sollten bei der Kontrolle dauerhaft genutzte Niststätten oder Quartiere	KA1, KA3, KA4, KA6

Maßnah- menr.	Maßnahme	Beschreibung	Zu vermeiden- der Konflikt
		festgestellt werden, sind diese durch geeignete Ersatzquartiere in Abstimmung mit der zuständigen uNB auszugleichen (vgl. ACEF3, ACEF4). Zielart: Fledermäuse	
<b>VA3</b>	Bauzeitenregelung Abriss und Sanierung	Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Fledermäusen und Jungvögeln bzw. der Zerstörung von Gelegen oder Fledermausquartieren sind Sanierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden sowie potenzielle Abrissmaßnahmen außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstubenzeit von Fledermäusen durchzuführen. Die genannten Arbeiten dürfen somit nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28./29.2. erfolgen. Zielart: Brutvögel, Fledermäuse	<b>KA1, KA2, KA4, KA5</b>
<b>VA4</b>	Erhalt Fassadenquartiere Fledermäuse	Während der Wochenstubenzeit wurden hinter den Fensterläden am Gebäude mehrere genutzte Quartiere von Fledermäusen (insb. Zwergfledermaus) festgestellt. Diese Quartiere sind dauerhaft zu erhalten. Die Fensterläden sind an den jeweiligen Stellen mit dem vorhandenen Abstand zur Wand zu erhalten. Weiterhin ist die Fassade nur rau zu verputzen und die Überstände des Dachs (Traufkante) ebenfalls im gegenwärtigen Abstand zu erhalten. <i>Hinweis (12/2024): Die Maßnahme ist bei Vorliegen des Sanierungsplans (Gebäude steht inzwischen unter Denkmalschutz) ggf. anzupassen.</i> Zielart: Fledermäuse	<b>KA4, KA5</b>
<b>VA5</b>	Erhalt und Optimierung Dachstuhlquartiere Fledermäuse	Während der Sommerquartierszeit wurde im Dachboden vermehrt Aktivität von Fledermäusen festgestellt. Das Sommerquartier im Dachstuhl ist insb. im südlichen Bereich des Dachstuhls zu erhalten und ein prädatorensicherer Einflug u. Quartiersraum herzustellen. Hierfür ist ein Fachgutachten zum Erhalt des Quartiers zu erarbeiten. <i>Hinweis (12/2024): Ein entsprechendes Fachgutachten kann erst nach Vorliegen des Sanierungsplans (Gebäude steht inzwischen unter Denkmalschutz) erarbeitet werden.</i> Zielart: Fledermäuse	<b>KA4, KA5</b>
<b>VA6</b>	Erhalt und Ersatz von Gehölzstrukturen	Vorkommende Brutvögel u. Fledermäuse nutzen insb. die Gehölzstrukturen im Untersuchungsgebiet als Lebensraum. Zur Sicherung dieser Lebensräume sind bedeutende Strukturen, insb. die Altbäume im Westen des Änderungsbereiches sowie angrenzend an die Nachbargrundstücke zu erhalten. Verluste von Bäumen u. anderen Gehölzstrukturen sind im Untersuchungsgebiet auszugleichen. Zielart: Brutvögel	<b>KA1, KA3, KA4, KA6</b>
<b>CEF1</b>	Ersatzniststätten am Gebäude für Gebäudebrüter	Die Sanierung des Hospizes führt zu einem Verlust von Brutplätzen der gebäudebrütenden Art Hausrotschwanz. Durch die Anlage von Ersatzniststätten im Zuge des	<b>KA3</b>

Maßnahmenr.	Maßnahme	Beschreibung	Zu vermeidender Konflikt
	(Hausrotschwanz)	geplanten Neubaus kann dieser Verlust ausgeglichen werden. Art und Umfang des Ausgleichs sowie geeignete Lage der Ersatzvorrichtungen richten sich nach dem Kartierungsergebnis. Grundsätzlich sind Nisthilfen oder Ersatzquartiere in gleicher Anzahl wie die zuvor entfernten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu schaffen. Da der Hausrotschwanz in jeder Brutperiode mind. ein neues Nest baut, orientiert sich der Ausgleich an der Anzahl der festgestellten Reviere (1 Rev.). Um auch nach Sanierung ausreichende Nistpotenziale zu bieten, erfolgt der Ausgleich im Verhältnis 1:3. Bei einem Verlust von 1 Revier ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 3 Fortpflanzungsstätten für den Hausrotschwanz. In Frage kommen z.B. Nischenbrüterkästen, welche an der neuen Fassade befestigt werden können. Diese dienen auch anderen Brutvogelarten als potenzielle Niststätten.	
<b>CEF2</b>	Gebäudeersatzquartiere Fledermäuse (temporär)	Bei der Sanierung des Hospizes kann ein temporärer Verlust von Sommerquartieren von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Durch die Anlage von Ersatzkästen im Zuge der geplanten Sanierung kann dieses Timelag überbrückt werden. Aufgrund der Größe der Dachböden u. der dort verfügbaren Anzahl an Hangplätzen ist der Ausgleich im Verhältnis 1:3 zu erbringen. Es sind somit 3 Fledermauskästen für Sommerquartiere an der Fassade für die Dauer der Baumaßnahme anzubringen.	<b>KA5</b>
<b>CEF3</b>	Ersatzniststätten für Brutvögel an Bäumen	In Folge von potenziell erforderlichen Fällungen kann zu es einem Verlust von Brutplätzen von Höhlen- und Nischenbrütern kommen. Durch die Anlage von Ersatznistkästen am verbleibenden Baumbestand im UG kann dieser Verlust ausgeglichen werden. Grundsätzlich sind Nisthilfen oder Ersatzquartiere in gleicher Anzahl wie die zuvor entfernten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu schaffen. Die Art des Ausgleichs richtet sich nach dem Kartierungsergebnis. Als in Baumhöhlen brütende Art wurde im Untersuchungsgebiet die Kohlmeise im Erfassungsjahr kartiert (1 Brutpaar). Zudem wurden Gartenbaumläufer und Kleiber (Nischenbrüter) mit je einem Brutpaar erfasst. Im Falle des Verlustes von Brutplätzen von Höhlen- und Nischenbrütern durch Baumfällungen sind somit für die vorkommenden Arten geeignete Nistkästen als Ersatzniststätten zu wählen, sofern die Nutzung des jeweiligen Brutplatzes nicht auf eine andere Art schließen lässt. Bei Fällungen von Bäumen mit Brutplätzen von Höhlen- und Nischenbrütern, sind die einzelnen Brutplätze im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Zur Erhöhung der Quartiersmöglichkeiten im UG kann das Ausgleichsverhältnis auf bis zu 1:3 erhöht werden.	<b>KA3</b>

Maßnahmenr.	Maßnahme	Beschreibung	Zu vermeiden-der Konflikt
CEF4	Ersatzquartierskästen für Fledermäuse	In Folge von potenziell erforderlichen Fällungen kann es zu es einem Verlust von Sommer- u. Winterquartieren von Fledermäusen kommen. Die erforderliche Art u. Anzahl der Kästen bemessen sich an der Anzahl und Nutzung der verloren gehenden Quartiere sowie der nachgewiesenen Arten. Aufgrund der relativ niedrigen Annahmequote sind Verluste von Quartieren grundsätzlich in einem Verhältnis 1:2 auszugleichen. Im Rahmen der Kartierung 2019 wurden am häufigsten die Arten Großer Abendsegler, Zwergfledermaus u. Mückenfledermaus dokumentiert. Somit sind bei Quartierverlusten durch Fällungen vorwiegend Ersatzquartiere für diese Arten zu wählen. Erforderliche Fledermauskästen sind am verbleibenden Baumbestand im Untersuchungsgebiet anzubringen. Da einige der Bäume aufgrund des Stammdurchmessers auch als Winterquartier geeignet sind, wird empfohlen bei Quartiersverlust Ganzjahreskästen und Sommerquartierskästen vorzusehen.	KA6

#### Übersicht artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Konflikte, welche aus artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen resultieren, werden mit „KA“ gekennzeichnet. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen werden mit „VA“ bzw. „CEF“ gekennzeichnet.

#### Zusammenfassende Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung möglicher Konflikte

Schutzgut	Konflikte/ Beeinträchtigungen		Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung		Ausgleich erforderlich
	Konfliktkennzeichen	Beschreibung	Maßnahmenkennzeichen	Beschreibung	
Biotope/ Pflanzen/ Tiere	K1	Schädigung von Vegetationsflächen durch Befahren, Begehen und Lagerung	V1	Flächensparende Lagerung von Boden und Baustoffen	nein
	K2	Mögliche Schädigungen von zu erhaltenden Bäumen	V2	Schutz von Bäumen und deren Wurzeln vor Beschädigungen	nein
	K3	Verlust von Biotopen mittlerer Wertigkeit	V7	Wald gem. LWaldG	nein
	K4	Verlust von Bäumen	V2	Schutz von Bäumen und deren Wurzeln vor Beschädigungen	ja
	KA1	Verletzung u./o. Tötung von Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen	VA1	Bauzeitenregelung für unvermeidbare Baumfällungen	nein
			VA2	Baumkontrolle vor Fällung	
			VA3	Bauzeitenregelung Abriss und Sanierung	
	KA2	Verlust von Brutplätzen für gebäudebrütende Vogelarten	VA3	Bauzeitenregelung Abriss und Sanierung	nein
			CEF1	Ersatzniststätten am Gebäude für Gebäudebrüter (Hausrotschwanz)	
	KA3	Verlust von Brutplätzen für baumbrütende Vogelarten	VA1	Bauzeitenregelung für unvermeidbare Baumfällungen	nein
VA2			Baumkontrolle vor Fällung		

Schutzgut	Konflikte/ Beeinträchtigungen	Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung	Ausgleich erforderlich
		<b>VA6</b> Erhalt u. Ersatz von Gehölstrukturen <b>CEF3</b> Ersatzniststätten für Brutvögel an Bäumen	
	<b>KA4</b> Verletzung und/ oder Tötung von Fledermäusen	<b>VA1</b> Bauzeitenregelung für unvermeidbare Baumfällungen <b>VA2</b> Baumkontrolle vor Fällung <b>VA3</b> Bauzeitenregelung Abriss und Sanierung <b>VA4</b> Erhalt Fassadenquartiere Fledermäuse <b>VA5</b> Erhalt und Optimierung Dachstuhlquartiere Fledermäuse <b>VA6</b> Erhalt und Ersatz von Gehölstrukturen	nein
	<b>KA5</b> Verlust von Fortpflanzungs- und Winterquartieren von Fledermäusen in Gebäuden	<b>VA3</b> Bauzeitenregelung Abriss und Sanierung <b>VA4</b> Erhalt Fassadenquartiere Fledermäuse <b>VA5</b> Erhalt und Optimierung Dachstuhlquartiere Fledermäuse <b>VA6</b> Gebäudeersatzquartiere Fledermäuse (temporär)	nein
	<b>KA6</b> Verlust von Fortpflanzungs- und Sommerquartieren von Fledermäusen in Bäumen	<b>VA1</b> Bauzeitenregelung für unvermeidbare Baumfällungen <b>VA2</b> Baumkontrolle vor Fällung <b>VA6</b> Erhalt und Ersatz von Gehölstrukturen <b>CEF4</b> Ersatzquartierskästen für Fledermäuse	nein
Schutzgut Boden/ Fläche/ Wasser	<b>K5</b> Mechanische Einwirkungen auf gewachsene Bodenhorizonte durch Erschütterung, Verdichtung sowie Lagerung von Bodenaushub und Baumaterialien	<b>V3</b> Bodenschonende Bauweise	nein
		<b>V1</b> Flächensparende Lagerung von Boden und Baumaterialien	
	<b>K6</b> Eintrag von Schadstoffen in den Boden (z.B. durch Treibstoffe der Baumaschinen) und dadurch mögliche Gefährdung des Grundwassers	<b>V4</b> Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Schadstoffeintrag durch den Baubetrieb	nein
	<b>K7</b> Schädigung der Bodenfunktionen und Flächenverlust durch dauerhafte Versiegelung von Boden	<b>V6</b> Wasserdurchlässiger Aufbau von Stellplätzen und Wegen	<b>ja</b>
<b>K8</b> Erhöhung des Oberflächenabflusses und Reduzierung	<b>V5</b> Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers	nein	

Schutzgut	Konflikte/ Beeinträchtigungen		Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung		Ausgleich erforderlich
		der Grundwasserneubildung durch Versiegelung	V6	Wasserdurchlässiger Aufbau von Stellplätzen und Wegen	
Schutzgut Klima/Luft	-	-	-	-	-
Schutzgut Labi/ Erholung	-	-	-	-	-
Schutzgut Mensch	-	-	-	-	-
Schutzgut Kultur- u. Sachgüter	-	-	-	-	-

**Zusammenfassende Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung möglicher Konflikte**

**Ausgleich und Ersatz**

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Eingriffsregelung

Gem. § 14 Abs. 2 BNatSchG hat der Verursacher eines Eingriffs unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen verbleibt folgende erhebliche Beeinträchtigung (Eingriff), die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen ist:

+ 1.321 m<sup>2</sup> Neuversiegelung

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG).

Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG).

Bei Pflanzungen sind stets standortgerechte heimische Arten gem. der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten (MLUK 2024) zu verwenden.

Im Folgenden werden die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschrieben.

Maßnahmenr.	Maßnahme	Beschreibung	zu kompensierender Konflikt
	Ersatzpflanzungen von Bäumen nach Baumschutzsatzung	Bei dem Verlust von Einzelbäumen durch Eingriffe sind die Vorgaben der Baumschutzverordnungen bzw. der Baumschutzsatzungen der Landkreise oder Kommunen zu berücksichtigen. Bei Umsetzung des B-Plans gehen Einzelbäume verloren, die nach Satzung des Amtes Scharmützelsee zum Schutz von Bäumen als geschützt gelten. Eine Benennung der Bäume ist mit jetzigem Stand nicht möglich. Bei Konkretisierung der	K4

Maßnahmennr.	Maßnahme	Beschreibung	zu kompensierender Konflikt
		Planung ist für nach Baumschutzsatzung Amt Scharmützelsee geschützte und zur Fällung vorgesehene Bäume eine Genehmigung erforderlich. Anzahl, Art und Größe der Ersatzbäume richten sich nach dem Wert des ursprünglichen Baumbestands. Grundsätzlich sind Ersatzpflanzungen auf demselben Grundstück vorzunehmen.	
	Flächenpool	Nach Anwendung der vorher genannten internen Vermeidungsmaßnahmen für die Neuversiegelung verbleibt ein Defizit von 1.321 m <sup>2</sup> . Dieses wird durch eine externe Ersatzmaßnahme kompensiert. Es handelt sich dabei um das Projekt „Flachabtortung Seerosenteich“ in Bad Saarow, welches eine Renaturierung des dortigen Kesselmoores beinhaltet. Dazu soll eine Flachabtortung stattfinden, um das Moorwachstum zu stimulieren und der beginnenden Mineralisierung entgegenzuwirken. Die rechtliche Sicherung der Ersatzmaßnahme erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung mit dem Landkreis. Die weitere Sicherung der Flächen und Umsetzung der Maßnahmen liegen in der Zuständigkeit des Landkreises. Es verbleibt kein Kompensationsdefizit.	<b>K7</b>

**Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Eingriffsregelung**

**7.2.4 Bilanzierung**

Unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird eine ausreichende Kompensation der beschriebenen Eingriffe gem. der Anforderungen des BNatSchG und der Umweltprüfung gem. BauGB erreicht. Das geplante Bauvorhaben mit seinen bereits dargelegten Konfliktbereichen sowie die aus naturschutzfachlicher Sicht notwendigen Maßnahmen werden in den folgenden Bilanzierungstabellen zusammengefasst. Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/ Luft, Mensch und Kultur- und Sachgüter werden nicht explizit dargestellt.

Die verwendeten Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

**V:** Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen

**A:** Ausgleichsmaßnahmen

**E:** Ersatzmaßnahmen

**Schutzgut Biotop/ Pflanzen/ Tiere**

Art des Eingriffs		Fläche bzw. Anzahl	Maßnahme		Fläche bzw. Anzahl	Bilanz
Nr.	Beschreibung		Nr.	Beschreibung		
<b>K1</b>	Schädigung von Vegetationsflächen durch	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	<b>V1</b>	Flächensparende Lagerung von Boden- und Baustoffen	Gesamte Baustelle und angrenzende Bereiche	Mit der flächensparenden Lagerung von Boden u. Baustoffen wird eine baubedingte

Art des Eingriffs		Fläche bzw. Anzahl	Maßnahme		Fläche bzw. Anzahl	Bilanz
Nr.	Beschreibung		Nr.	Beschreibung		
	Befahren, Begehen und Lagerung					Schädigung des Bodens dieser Flächen vermieden u. die Schädigung von Vegetationsflächen minimiert. Das verbleibende Defizit der betroffenen Vegetationsflächen wird über eine externe Ersatzmaßnahme kompensiert.
<b>K2</b>	Mögliche Schädigungen von zu erhaltenden Bäumen	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	<b>V2</b>	Schutz von Bäumen und deren Wurzeln vor Beschädigungen	Gesamte Baustelle und angrenzende Bereiche	Die Vermeidungsmaßnahme bewirkt eine Minderung der baubedingten Eingriffe in den Baum- u. Gehölzbestand. Sollten im Zuge der Baufeldfreimachung dennoch Baumfällungen erforderlich sein, sind diese gem. der Baumschutzsatzung Scharmützelsee zu kompensieren.
<b>K3</b>	Verlust von Biotopen mittlerer Wertigkeit	Gesamter Vorhabenbereich	<b>E2</b>	Flächenpool	4.050 m <sup>2</sup>	Das verbleibende Defizit von 4.050 m <sup>2</sup> wird durch die externe Ersatzmaßnahme (kompensiert. Es verbleibt kein Kompensationsdefizit.
<b>K4</b>	Verlust von Bäumen	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	V2	Schutz von Bäumen und deren Wurzeln vor Beschädigungen	Gesamte Baustelle und angrenzende Bereiche	Die Vermeidungsmaßnahme bewirkt eine Minderung der baubedingten Eingriffe in den Baum- und Gehölzbestand.
		Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	E1	Baumpflanzungen	Gesamte Baustelle und angrenzende Bereiche, Eine Benennung der Bäume ist mit jetzigem Stand nicht möglich.	Bei Konkretisierung der Planung ist für nach Baumschutzsatzung Amt Scharmützelsee geschützte und zur Fällung vorgesehene Bäume eine Genehmigung erforderlich.
<b>KA 1</b>	Verletzung und/oder Tötung von Jungvögeln,	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	VA1	Bauzeitenregelung für unvermeidbare Baumfällungen	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	Durch Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen und die Baumkontrolle können

Art des Eingriffs		Fläche bzw.	Maßnahme		Fläche bzw.	Bilanz
Nr.	Beschreibung	Anzahl	Nr.	Beschreibung	Anzahl	
	Zerstörung von Ge- legen	Gesamter Vor- habenbereich und angren- zende Bereiche	VA2	Baumkontrolle vor Fällung	Gesamter Vorha- benbereich und angrenzende Be- reiche	Schadigungsverbote gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlos- sen werden.
		Gesamter Vor- habenbereich und angren- zende Bereiche	VA3	Bauzeitenrege- lung Abriss und Sanierung	Gesamter Vorha- benbereich und angrenzende Be- reiche	
KA 2	Verlust von Brut- plätzen für gebäu- debrütende Vogel- arten	Bestandsge- bäude	VA3	Bauzeitenrege- lung Abriss und Sanierung	Bestandsge- bäude	Durch Berücksichtigung der Bauzeitenregelung und der Umsetzung der CEF-Maßnahme können Schadigungsverbote gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlos- sen werden.
		Bestandsge- bäude	CEF1	Ersatzniststätten am Gebäude für Gebäude- brüter (Hausrot- schwanz)	Bestandsge- bäude	
KA 3	Verlust von Brut- plätzen für baum- brütende Vogelar- ten	Gesamter Vor- habenbereich und angren- zende Bereiche	VA1	Bauzeitenrege- lung für unver- meidbare Baumfällungen	Gesamter Vorha- benbereich und angrenzende Be- reiche	Durch Berücksichtigung der Bauzeitenregelung und der Baumkontrolle vor Fällung sowie der Umsetzung der CEF- Maßnahme können Schadigungsverbote gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlos- sen werden.
		Gesamter Vor- habenbereich und angren- zende Bereiche	VA2	Baumkontrolle vor Fällung	Gesamter Vorha- benbereich und angrenzende Be- reiche	
		Gesamter Vor- habenbereich und angren- zende Bereiche	VA6	Erhalt und Er- satz von Gehöl- strukturen	Gesamter Vorha- benbereich und angrenzende Be- reiche	
		Gesamter Vor- habenbereich und angren- zende Bereiche	CEF3	Ersatzniststätten für Brutvögel an Bäumen	Gesamter Vorha- benbereich und angrenzende Be- reiche	
KA 4	Verletzung und/ oder Tötung von Fledermäusen	Gesamter Vor- habenbereich und angren- zende Bereiche	VA1	Bauzeitenrege- lung für unver- meidbare Baumfällungen	Gesamter Vorha- benbereich und angrenzende Be- reiche	Durch Berücksichtigung der Bauzeitenregelun- gen und der Baumkon- trolle vor Fällung sowie der Erhalt der Quartiere an Fassade und im Dachstuhl können Schä- digungsverbote gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlos- sen werden.
		Gesamter Vor- habenbereich und angren- zende Bereiche	VA2	Baumkontrolle vor Fällung	Gesamter Vorha- benbereich und angrenzende Be- reiche	
		Gesamter Vor- habenbereich und angren- zende Bereiche	VA3	Bauzeitenrege- lung Abriss und Sanierung	Gesamter Vorha- benbereich und angrenzende Be- reiche	

Art des Eingriffs		Fläche bzw.	Maßnahme		Fläche bzw.	Bilanz
Nr.	Beschreibung	Anzahl	Nr.	Beschreibung	Anzahl	
		Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	VA4	Erhalt Fassadenquartiere Fledermäuse	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	
		Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	VA5	Erhalt und Optimierung Dachstuhlquartiere Fledermäuse	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	
		Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	VA6	Erhalt und Ersatz von Gehölstrukturen	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	
KA 5	Verlust von Fortpflanzungs- und Winterquartieren von Fledermäusen in Gebäuden	Bestandsgebäude	VA3	Bauzeitenregelung Abriss und Sanierung	Bestandsgebäude	Durch Berücksichtigung der Bauzeitenregelung und dem Erhalt der Fassaden und Dachstuhlquartiere sowie der Umsetzung der CEF-Maßnahme können Schädigungsverbote gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.
		Bestandsgebäude	VA4	Erhalt Fassadenquartiere Fledermäuse	Bestandsgebäude	
		Bestandsgebäude	VA5	Erhalt und Optimierung Dachstuhlquartiere Fledermäuse	Bestandsgebäude	
		Bestandsgebäude	CEF2	Gebäudeersatzquartiere Fledermäuse (temporär)	Bestandsgebäude	
KA 6	Verlust von Fortpflanzungs- und Sommerquartieren von Fledermäusen in Bäumen	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	VA1	Bauzeitenregelung für unvermeidbare Baumfällungen	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	Durch Berücksichtigung der Bauzeitenregelung, der Baumkontrollen vor Fällung und dem Erhalt und Ersatz von Gehölstrukturen sowie der Umsetzung der CEF-Maßnahme können Schädigungsverbote gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.
		Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	VA2	Baumkontrolle vor Fällung	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	
		Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	VA6	Erhalt und Ersatz von Gehölstrukturen	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	
		Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	CEF4	Ersatzquartierskästen für Fledermäuse	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut Biotope/ Pflanzen/ Tiere

Schutzgut Boden/ Fläche/ Wasser

Art des Eingriffs		Fläche bzw.	Maßnahme		Fläche bzw.	Bilanz
Nr.	Beschreibung	Anzahl	Nr.	Beschreibung	Anzahl	
K5	Mechanische Einwirkungen auf gewachsene Bodenhorizonte durch Erschütterung, Verdichtung sowie Lagerung von Bodenaushub und Baumaterialien	Gesamtes Vorhabengrundstück	V1	Flächensparende Lagerung von Boden und Baustoffen	Gesamtes Vorhabengrundstück	Die negativen Einwirkungen auf den Oberboden werden durch die Maßnahme geringgehalten.
			V3	Bodenschonende Bauweise	Gesamtes Vorhabengrundstück	
K6	Eintrag von Schadstoffen in den Boden (z. B. durch Treibstoffe der Baumaschinen) u. dadurch mögliche Gefährdung des Grundwassers	Gesamtes Vorhabengrundstück	V4	Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Schadstoffeintrag durch den Baubetrieb durch sachgemäße Lagerung von Baustoffen und Umgang mit Baumaschinen	Gesamtes Vorhabengrundstück 6.474 m <sup>2</sup>	Durch sachgemäße Lagerung von Baustoffen und Umgang mit Baumaschinen können Einträge von grundwassergefährdenden Stoffen vermieden werden.
K7	Schädigung der Bodenfunktionen und Flächenverlust durch dauerhafte Versiegelung von Boden	3.500 m <sup>2</sup>	V5	Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers	2.975 m <sup>2</sup>	Durch den wasserdurchlässigen Aufbau von Wegen u. Stellplätzen u. der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort kann ein Teil der Neuversiegelung kompensiert werden. Zum jetzigen Stand der Planung kann jedoch keine eindeutige Aussage zur Größe der Flächen mit wasserdurchlässigem Belag getroffen werden. Aus diesem Grund muss davon ausgegangen werden, dass die zulässige Grundfläche von 3.500 m <sup>2</sup> vollständig genutzt und vollständig versiegelt wird. Dadurch entsteht ein Kompensationsbedarf durch Neuversiegelung von 1.321 m <sup>2</sup> .
			V6	Wasserdurchlässiger Aufbau von Stellplätzen und Wegen	-	
			E2	Flächenpool	3.500 m <sup>2</sup>	

Art des Eingriffs		Fläche bzw.	Maßnahme		Fläche bzw.	Bilanz
Nr.	Beschreibung	Anzahl	Nr.	Beschreibung	Anzahl	
						Der Ersatz für das verbleibende Kompensationserfordernis von 1.321 m <sup>2</sup> wird durch die externe Ersatzmaßnahme kompensiert. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbleibt kein Kompensationsdefizit für das Schutzgut Boden/ Fläche/ Wasser.
K8	Erhöhung des Oberflächenabflusses und Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung	3.500 m <sup>2</sup>	V5	Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers	2.975 m <sup>2</sup>	Durch den wasserdurchlässigen Aufbau von Wegen und Stellplätzen u. der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort kann die Neuversiegelung kompensiert werden.
			V6	Wasserdurchlässiger Aufbau von Stellplätzen und Wegen	-	

**Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut Boden/ Fläche/ Wasser**

**Schutzgut Landschaftsbild**

Art des Eingriffs		Fläche bzw.	Maßnahme		Fläche bzw.	Bilanz
Nr.	Beschreibung	Anzahl	Nr.	Beschreibung	Anzahl	
-	-	-	-	-	-	-

**Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Art des Eingriffs		Fläche bzw.	Maßnahme		Fläche bzw.	Bilanz
Nr.	Beschreibung	Anzahl	Nr.	Beschreibung	Anzahl	
-	-	-	-	-	-	-

**Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut Kultur und Sachgüter**

**7.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Nach Nr. 2 Buchst. d) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist eine Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich zu berücksichtigen sind, erforderlich.

„In Betracht kommen andere Planungsmöglichkeiten immer dann, wenn sie sich - nach den allgemein für die Frage der Berücksichtigung von Standort- und sonstigen Planungsalternativen geltenden, aus § 1 Abs. 7 BauGB abgeleiteten Regeln, anbieten oder gar aufdrängen“, daneben dann, wenn es sich um Varianten handelt, die unbeschadet dieser Voraussetzung von der Gemeinde tatsächlich geprüft worden sind.

Bei der Darstellung der Planungsalternativen sind die Ziele und der (beabsichtigte) Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen.

Intensiv wurde die Variante geprüft, nur zwei zusätzliche Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs zu integrieren. Diese Planung sollte im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behördenbeteiligung ist diese Variante herangezogen worden, wurde im weiteren Verfahren jedoch u. a. aufgrund der Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange verworfen.

### 7.3 Zusätzliche Angaben

#### 7.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Angaben in diesem Gutachten wurden anhand von Grundlagendaten und eigenen Kartierungen auf Basis des aktuellen Entwurfs zum B-Plan gemacht.

#### 7.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden in der Pflicht, „die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, (...)“ zu überwachen. Dazu bedienen sie sich der vorliegenden Umweltinformation der jeweiligen Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Unabhängig von diesen Informationen können zudem im Rahmen der Bauphase, der Bauabnahme sowie nach Umsetzung des Bauvorhabens Überwachungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht der vorgesehenen Überwachungsmaßnahmen:

Zeitpunkt/ -raum der Überwachung	Betroffenes Schutzgut	Verantwortlich	Maßnahme zur Überwachung
Satzungsbeschluss	Boden/ Fläche/ Wasser; Biotope/ Pflanzen/ Tiere; Landschaftsbild, Mensch	Vorhabenträger	Gewährleistung der vollständigen Kompensation. Rechtliche Sicherungen der Kompensationsmaßnahmen, die als Ausgleichsflächen im Änderungsbereich und (voraussichtlich) über den Flächenpool realisiert werden sollen.
Vor der Baumaßnahme	Biotope/ Pflanzen/ Tiere	Vorhabenträger	Gewährleistung der Gebäudekontrolle vor Abriss durch einen Artenschutzgutachter. Gewährleistung der Baumkontrolle vor Fällung durch einen Artenschutzgutachter. Ggf. Durchführung artenschutzrechtlicher vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen.
	Boden/ Fläche/ Wasser	Vorhabenträger	Gewährleistung der Beachtung der Anforderungen des Bodenschutzes.
Während der Bau- maßnahmen	Biotope/ Pflanzen/ Tiere	Vorhabenträger	Überwachung der Bauzeitenregelung und des Baumschutzes sowie der Umsetzung der temporären Ersatzquartiere.
	Boden/ Fläche/ Wasser	Vorhabenträger	Überwachung der vorgesehenen Schutzmaßnahmen beim Umgang mit Boden und Wasser während der Baumaßnahmen. Bei unvorhergesehenen Beeinträchtigungen sind zusätzliche Maßnahmen zu deren Kompensation vorzusehen.
Bauabnahme	Biotope/ Pflanzen/ Tiere; Landschaftsbild, Mensch	Genehmigungsbehörde, Vorhabenträger	Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen zu Anpflanzungen von Gehölzen und Bäumen.
Dauerhaft nach Fertigstellung	Biotope/ Pflanzen/ Tiere; Landschaftsbild, Mensch	Genehmigungsbehörde, Vorhabenträger	Überprüfen der Funktionsfähigkeit der Vegetationsflächen sowie der Baum- und Strauchpflanzungen.

#### Übersicht Maßnahmen zur Umweltüberwachung

#### 7.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für den Standort „Altes Hospiz“ soll ein vorhabenbezogener B-Plan aufgestellt werden.

Bei der Änderung des FNP in Folge der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans sind Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Auf der Grundlage einer Bestandsdarstellung der naturschutzfachlichen Schutzgüter einschließlich der Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie ein Eingriffs-/ Ausgleichskonzept erstellt.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Eingriffe nach § 14 f BNatSchG), insb. durch Neuversiegelung, vollständig kompensiert werden. Es verbleibt kein Kompensationsdefizit für die naturschutzfachlichen Schutzgüter der Eingriffsregelung.

Artenschutzrechtliche Belange sind bei Umsetzung der Maßnahmen des B-Plans zu beachten und werden durch eine Bauzeitenregelung für Brutvögel und Fledermäuse und dem Erhalt der Gebäudequartiere von Fledermäusen sowie Gebäudekontrolle und ggf. Baumkontrollen vor Abriss/ Fällungen berücksichtigt. Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG können so vermieden werden.

Maßnahmen zur Überwachung gem. § 4c BauGB wurden festgelegt. Zudem sind für die Zeit der Realisierung der Baumaßnahme einzelne Maßnahmen dargelegt worden, die insb. die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Fokus haben.

## **8 Rechtliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, Nr. 06, S.137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40])

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 9, S. 9)

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Saarow, Juli 2006